



## **Kornberg im Taunus -Gemarkung Oberhöchstadt-**

# **Bebauungsplan Nr. 211-1 „Am Henker, 1. Änderung“**

---

## **Begründung**

**Planstand: August 2022**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
M. Eng. Nathalie Sauer (Landschaftsplanerin)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahrensstand .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
6.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	7
6.2	Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010 .....	8
6.2.1	Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert .....	8
6.2.2	Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte.....	9
6.3	Bebauungsplan .....	11
<b>7.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen.....</b>	<b>11</b>
7.1	Überschwemmungsgebiet.....	11
7.2	Wasser- und Heilquellenschutzgebiet .....	12
7.3	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 23 HWG.....	12
7.4	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	12
<b>8.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen .....</b>	<b>15</b>
9.1	Relief, Geologie und Boden.....	15
9.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	15
9.3	Klima / Luft.....	16
9.4	Biotop- und Nutzungstypen .....	16
9.5	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	19
9.5.1	Arten .....	19
9.5.2	Wirkungen des Vorhabens .....	19
9.5.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen.....	20
9.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	20
9.5.5	Ergebnis des Artenschutzgutachtens .....	21
<b>10.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehr.....</b>	<b>23</b>
11.1	Erschließung und Anbindung .....	23
11.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	24
11.3	Ruhender Verkehr .....	24
11.4	Verkehrliche Auswirkungen .....	24
<b>12.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>25</b>
<b>14.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>26</b>
14.1	Geräuschimmissionen.....	26

14.1.1	Anforderungen an den Immissionsschutz.....	26
14.1.2	Immissionsbeurteilung.....	26
14.1.3	Gewerbelärm.....	26
14.2	Geruchsimmissionen.....	27
14.2.1	Immissionsprognose Gerüche“ von Müller-BBM GmbH, Frankfurt (04. Mai 2017).....	27
14.2.2	Stellungnahmen zur Immissionsprognose Gerüche 2017.....	28
14.2.3	Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Bewertung der Gerüche.....	30
14.2.4	Ergänzende Immissionsprognosen Gerüche von Müller-BBM GmbH, Frankfurt (September 2019 und September 2021).....	30
14.2.5	Immissionsprognose Gerüche von Müller-BBM GmbH, Frankfurt - Bestandsänderung Tierhaltung landwirtschaftlicher Betrieb Sodener Straße 10 (August 2022).....	35
<b>15.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>36</b>
15.1	Wasserversorgung .....	36
15.2	Wasserbedarfsprognose .....	36
15.3	Löschwasserversorgung .....	36
15.4	Wasserqualität .....	36
15.5	Schutz des Grundwassers.....	37
15.6	Abwasserbeseitigung .....	37
15.7	Oberflächengewässer, Grundwasser und Grundwasserneubildungsrate.....	37
<b>16.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>38</b>
<b>17.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>38</b>
<b>18.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>38</b>
18.1	Art der baulichen Nutzung .....	38
18.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	38
18.1.2	Mischgebiet.....	38
18.2	Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen im Mischgebiet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	39
18.3	Maß der baulichen Nutzung .....	39
18.3.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	39
18.3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	40
18.3.3	Höhe baulicher Anlagen.....	40
18.3.4	Festsetzung der Höhenlage .....	41
18.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	41
18.4.1	Überbaubare Grundstücksfläche .....	41
18.4.2	Bauweise .....	42
18.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	42
18.6	Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und andere unterirdische bauliche Anlagen.....	42
18.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	42
18.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	42
18.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	43
18.9.1	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	43
18.9.2	Grundstücksbepflanzung.....	43
18.9.3	Begrünung der Tiefgaragenüberdeckung .....	43
18.9.4	Fassadenbegrünung .....	43
18.10	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen.....	43

18.11	Erhaltung von Bäumen.....	44
<b>19.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>44</b>
19.1	Dachform und -eindeckungen sowie Dachüberstände.....	44
19.2	Dachaufbauten und –einschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel.....	44
19.3	Solaranlagen, Antennen und Satellitenempfangseinrichtungen.....	44
19.4	Fassaden .....	44
19.5	Gestaltung der Standflächen von Abfallbehältnissen.....	45
19.6	Gestaltung von Einfriedungen .....	45
19.7	Beleuchtungen .....	45
19.8	Markisen .....	45
19.9	Werbeanlagen.....	45
19.10	Gestaltung von Freiflächen.....	46
19.11	Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Abstellplätze für Fahrräder.....	46
<b>20.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB .....</b>	<b>46</b>
20.1	Überschwemmungsgebiet.....	46
20.2	Trinkwasserschutz/ Heilquellenschutz.....	46
<b>21.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....</b>	<b>47</b>
<b>22.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>47</b>
<b>23.</b>	<b>Planungsstatistik.....</b>	<b>47</b>
<b>24.</b>	<b>Anlagenverzeichnis.....</b>	<b>47</b>

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Überörtliche Lage des Plangebietes .....	4
Abbildung 2:	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab).....	8
Abbildung 4:	Maßgebliche Umgebung für die Dichteberechnung.....	10
Abbildung 5:	Bebauungsplan Nr. 211 „Am Henker“ vom 03.01.1995 (Ausschnitt), mit zu ändernden Teilbereichen (rot umrandet).....	11
Abbildung 6:	Überschwemmungsgebiet Hohwiesenbach (Quelle: <a href="http://www.geoportal.hessen.de">www.geoportal.hessen.de</a> ), mit zu ändernden Teilbereichen (rot umrandet) .....	12
Abbildung 7:	Straßenfront und Wohnhaus mit „Metzgerei Klein“ .....	14
Abbildung 8:	Sodener Straße 2 und südlich angrenzender Parkplatz .....	14
Abbildung 9:	Straßenzeile Sodener Straße und Limburger Straße 7.....	14
Abbildung 10:	Ehemaliger öffentlicher Spielplatz in Teilbereich 2 .....	14
Abbildung 11:	Begrünung Parkplatz mit Bodendeckern, Hecke und Laubbäumen in Teilbereich 1.....	17
Abbildung 12:	Vorgarten Sodener Straße 2 und ehemaliger Spielplatz in Teilbereich 2 .....	17
Abbildung 13:	Bestandsplan (ohne Maßstab) .....	18
Abbildung 14:	Städtebauliches Konzept Teilbereich 1 (Klaus Eismann & Partner, Juli 2016, ohne Maßstab) .....	23

## 1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Bereits in den sechziger Jahren wurden von der damals noch selbständigen Gemeinde Oberhöchstadt für das im Vergleich zu heute größere Baugebiet „Am Henker“ erste planerische Überlegungen angestellt, jedoch nicht mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeschlossen. Nach Fusion mit der Stadt Kronberg im Jahr 1972 wurde die Planung für ein Baugebiet „Am Henker“ wieder aufgenommen und im Jahr 1995 wurde der Bebauungsplan „Am Henker“ als Satzung beschlossen. Dieser Plan wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens angegriffen und im Jahr 2002 für den westlichen Planabschnitt der Neubebauung für nichtig erklärt.

Für zwei Teilbereiche im verbliebenen rechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes besteht nun Planungsbedarf. Im nördlichen Teilbereich 1, der Grundstücke der Metzgerei Klein an der Sodener Straße, sollen sowohl die bestehenden Nutzungen des mittelständigen Metzgereibetriebs erhalten und gesichert werden als auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden, die neben ebenerdigen Parkplätzen, Produktionserweiterung mit Kühl- und Lagerflächen, der Schaffung neuer Verkaufsflächen auch Wohnungen vor allem für Mitarbeiter der Metzgerei umfassen.

Im weiter südlich gelegenen Teilbereich 2, am ehemaligen Standort eines Spielplatzes am Pfarrer-Müller-Weg, soll eine Wiedernutzbarmachung des derzeit brach liegenden Grundstückes durch Wohnbebauung ermöglicht werden.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesen Grundsätzen wird durch die Umstrukturierung und Nachverdichtung der Grundstücke entsprochen. Gleichzeitig kann dem Grundsatz nach §1a Abs. 2 BauGB mit Boden sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich von Kronberg und Schönberg in der Gemarkung Oberhöchstadt im gewachsenen Ortskern und umfasst zwei Teilbereiche. Die Gesamtgröße der beiden Teilbereiche beträgt rund 2.650 m<sup>2</sup>.

Teilbereich 1 umfasst in der Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 17, die Flurstücke 15, 16/1, 17/2, 20/19 und 145/16. Teilbereich 2 umfasst in der Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 17, das Flurstück 177/9.



Abbildung 1: Überörtliche Lage des Plangebietes



- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BlmschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1371)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1328, 4147)
- **Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität** (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 354)
- **Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen** (Geruchsmissions-Richtlinie – GIRL) – i.d.F. vom 19.02.2028 und einer Ergänzung vom 10.09.2008
- **Zweifelsfragen zur Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL**, Zusammenstellung der länderübergreifenden GIRL-Expertengremiums, Schriftreihe des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI), Stand August 2017
- **Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1049)
- **Verordnung über den Betrieb von Garagen und Stellplätzen** (Garagenverordnung GaV) vom 17.11.2014 (GVBl. 2014, 286)
- **Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder** (Fahrradabstellplatzverordnung) vom 14.05.2020 (GVBl. S. 355)

#### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der innerörtlichen Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist. Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe naturschutzrechtlich im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt als auch auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA-2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung aufgrund der zentralen innerräumlichen Ortslage mit weiträumiger Entfernung zu den o.g. Schutzgebietskategorien und dem geplanten Nutzungszweck nicht zu befürchten. Die artenschutzrechtliche Belange nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 finden in den Planungen Berücksichtigung.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) besteht aufgrund der Vorhabenart mit der wohnbaulichen wie kleingewerblichen Nutzung, nicht.

Im unmittelbaren, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang liegen keine weiteren Bebauungspläne. Der rund 100 m weiter südöstlich im Sommer 2021 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 207/1 „Friedensstraße“ 1. Änderung, hat u.a. aufgrund unterschiedlicher Erschließung keinen direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf 211-1 Am Henker, 1. Änderung. Beide Geltungsbereiche bleiben weit unter dem Flächenschwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

## **5. Verfahrensstand**

In ihrer Sitzung am 08.11.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus beschlossen, den seit dem 03.01.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 211 „Am Henker“ in zwei Teilbereichen gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu ändern.

In ihrer Sitzung am 21.02.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 211-1 „Am Henker, 1. Änderung“ zugestimmt und beschlossen, auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchzuführen.

Ortsübliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen am 27.02.2019

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2019 bis 08.04.2019 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 06.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplanänderung bis zum 08.04.2019 gebeten.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 211-1 „Am Henker, 1. Änderung“ wurde nach der erfolgten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. In ihrer Sitzung am 16.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 211-1 „Am Henker, 1. Änderung“ zugestimmt und beschlossen, auf Grundlage des 2. Bebauungsplanentwurfes die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Ortsübliche Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen am 12.01.2022

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 19.01.2022 bis 18.02.2022 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 19.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zum 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung bis zum 18.02.2022 gebeten.

## **6. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **6.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Teilbereich 1 westlich der Sodener Straße als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und der Teilbereich 2 am Pfarrrer-Müller-Weg ist als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Die geplante Bebauungsplanänderung entspricht damit den Darstellungen des rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010. Eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist damit nicht notwendig.



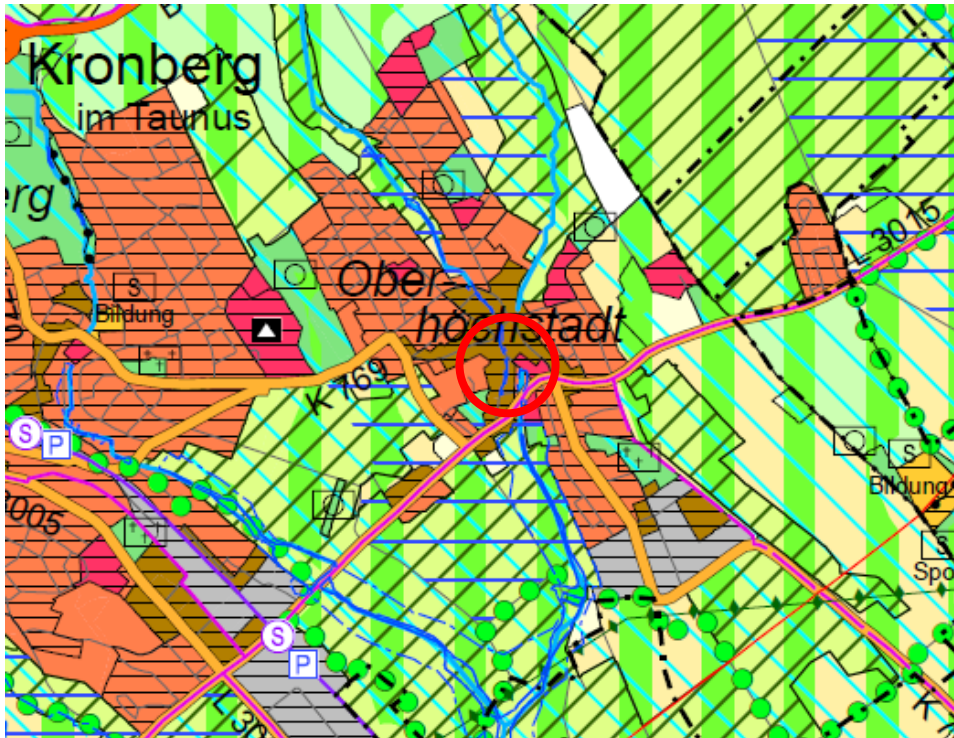


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

## 6.2 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

### 6.2.1 Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert

Die Gemarkung Oberhöchstadt der Stadt Kronberg liegt im Grenzbereich zwischen ländlichem und verstädtertem Siedlungstyp. Legt man den Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihrer Umgebung“ zugrunde ist eine Dichte zwischen 35 bis 50 WE je ha Bruttowohnbauland zulässig.

Die Grundstücke der geplanten Bebauung haben eine Größe von ca. 0,27 ha. Die Planung sieht die Errichtung von insgesamt ca. 20 WE vor. Bezogen auf die Größe der Baugrundstücke resultiert daraus ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 75 WE je ha. Somit wird der obere Wert von 50 WE/ha Bruttowohnbauland rein rechnerisch bezogen auf die Baugrundstücke überschritten.

Die im Plangebiet erreichte Siedlungsdichte ist an dieser Stelle notwendig und begründbar. Die generelle Erforderlichkeit einer hohen Siedlungsdichte ergibt sich u.a. durch die Not-

wendigkeit, aufgrund des steigenden Bevölkerungszuwachses in Kronberg i. T. bzw. Oberhöchstadt zusätzlichen Wohnraum insbesondere im Innenstadtbereich zu schaffen. Die zentrale Lage des Grundstücks im Ortskern mit guter Infrastruktur bietet sich für eine verdichtete Wohnbebauung an.

Außerdem handelt es sich bei dem Baugrundstück um ein Bestandsgebiet. Eine zulässige Überschreitung der Siedlungsdichtewerte in vorhandenen Baugebieten wird durch ein Urteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 mit folgendem auszugsweisen Wortlaut gestützt:

*„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.“*

Aus den o.g. Gründen ist die rechnerische Dichte auf dem Baugrundstück von ca. 75 WE je ha begründbar. Nachfolgend wird ergänzend die Einhaltung des Siedlungsdichtewertes anhand des Prüfschemas des Regierungspräsidiums Darmstadt nachgewiesen.

### 6.2.2 Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte

Zum Nachweis der Siedlungsdichtewerte hat das Regierungspräsidium Darmstadt im Juli 2016 ein Prüfschema den Städten und Gemeinden an die Hand gegeben. Danach ist in der Begründung zur Bauleitplanung ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte darzustellen. Dabei ist eine sog. „worst-case-Betrachtung“ vorzunehmen, d.h. es ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird.

Für die Prognoseentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich somit für den künftigen Umgang mit den regionalplanerischen Dichtewerten folgendes Prüfschema:

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps.
2. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären.

Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.

3. Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans zu betrachtenden Raumes.

Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

4. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.
5. Prüfung, ob die durch Ziel Z3.4.1 -9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden.

#### Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps

Oberhöchstadt liegt im Grenzbereich zwischen ländlichem und verstärktem Siedlungstyp. Legt man den Siedlungstyp „verstärkte Besiedlung und ihrer Umgebung“ zugrunde, ist eine Dichte zwischen 35 bis 50 WE je ha Bruttowohnbauland zulässig.

### Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans zu betrachtenden Raumes und Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten

Zum Nachweis, dass nach dem o.g. Prüfschema des Regierungspräsidiums Darmstadt die Dichtewerte eingehalten werden können, erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches mit eigenständigem Charakter, der die Eigenart der näheren Umgebung widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Die Bestimmung der für die Berechnung der Dichtewerte maßgeblichen Umgebung erfolgt auf der Grundlage von unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereichen. Da die umgebenden Straßen dem Baugebiet dienen, werden sie mit eingerechnet (siehe Abbildung 4).

Somit ergibt sich als Berechnungsgrundlage ein Bruttowohnbauland von rd. 4,8 ha.

Im Plangebiet werden zukünftig ca. 20 Wohneinheiten vorhanden sein. Auf den bestehenden, mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken befinden sich derzeit ca. 150 Wohneinheiten. Insgesamt werden somit im Untersuchungsraum zukünftig ca. 170 Wohneinheiten vorhanden sein.

### Prüfung, ob die Siedlungsdichtewerte eingehalten werden

Im Ergebnis entsteht eine rechnerische maximale Wohndichte von insgesamt rd. 35 WE/ha (170 Wohneinheiten/4,8 ha), wodurch die Untergrenze von 35 WE/ha nicht unterschritten und die Obergrenze von 50 WE/ha eingehalten wird.

Die Siedlungsdichtewerte können somit rechnerisch eingehalten werden und die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Zielen und Vorgaben des RPS/RegFNP 2010.



Abbildung 4: Maßgebliche Umgebung für die Dichteberechnung  
(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



### 6.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 211 „Am Henker“ vom 03.01.1995.

Dieser Bebauungsplan wurde für den Teilbereich der Neubebauung im Jahr 2002 für nichtig erklärt. Für die Bestandsgrundstücke an der Limburger Straße und Sodener Straße ist er weiterhin rechtskräftig. Innerhalb der zwei zu ändernden Teilbereiche wird der Bebauungsplan Nr. 211 „Am Henker“ ersetzt.

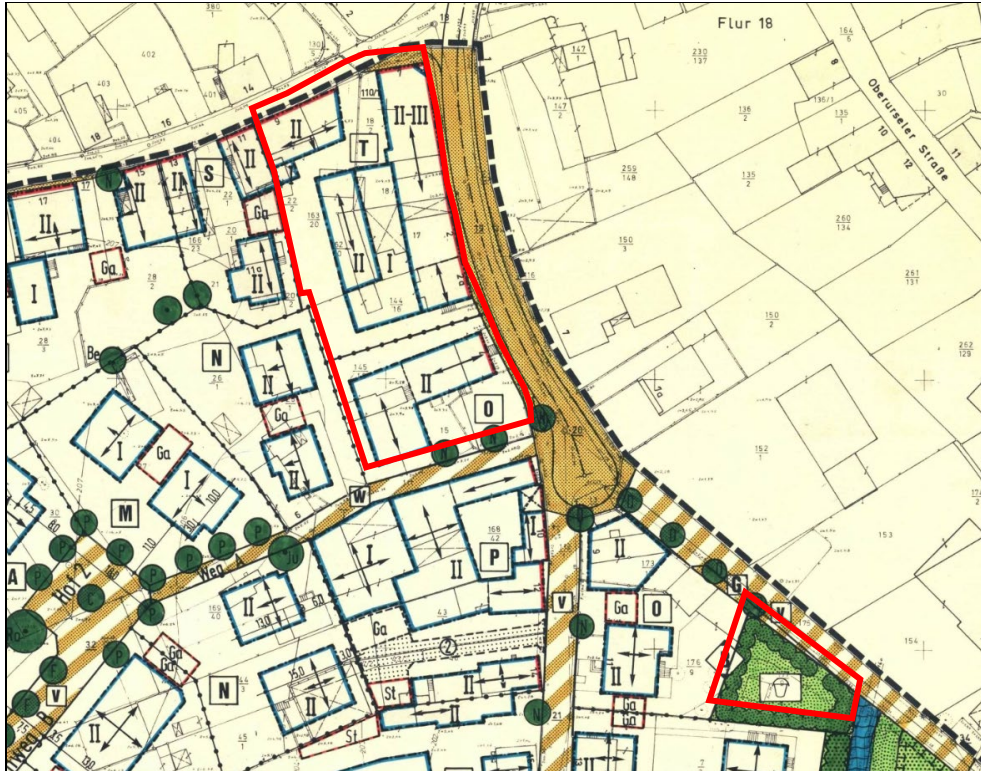


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 211 „Am Henker“ vom 03.01.1995 (Ausschnitt), mit zu ändernden Teilbereichen (rot umrandet)

Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Teilbereich 1 im nördlichen Teil ein Mischgebiet (MI) und im südlichen Teil ein Dorfgebiet (MD) fest. Angrenzend an die geplante Geltungsbereichsgrenze von Teilbereich 1 schließen sich östlich jeweils ein MD- bzw. ein MI-Gebiet an. Im Teilbereich 2 ist derzeit noch ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.

## 7. Schutzgebietsausweisungen

### 7.1 Überschwemmungsgebiet

Teilbereich 1 grenzt unmittelbar an den Überschwemmungsbereich des Hohwiesenbaches. Von Teilbereich 2 liegt ein Teil der südlichen Parzelle innerhalb des Überschwemmungsgebiets (s. Abb. 6).

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn sämtliche Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Nr. 1 erfüllt werden oder die nachteiligen Auswirkungen gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 2 durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen werden auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft geprüft.

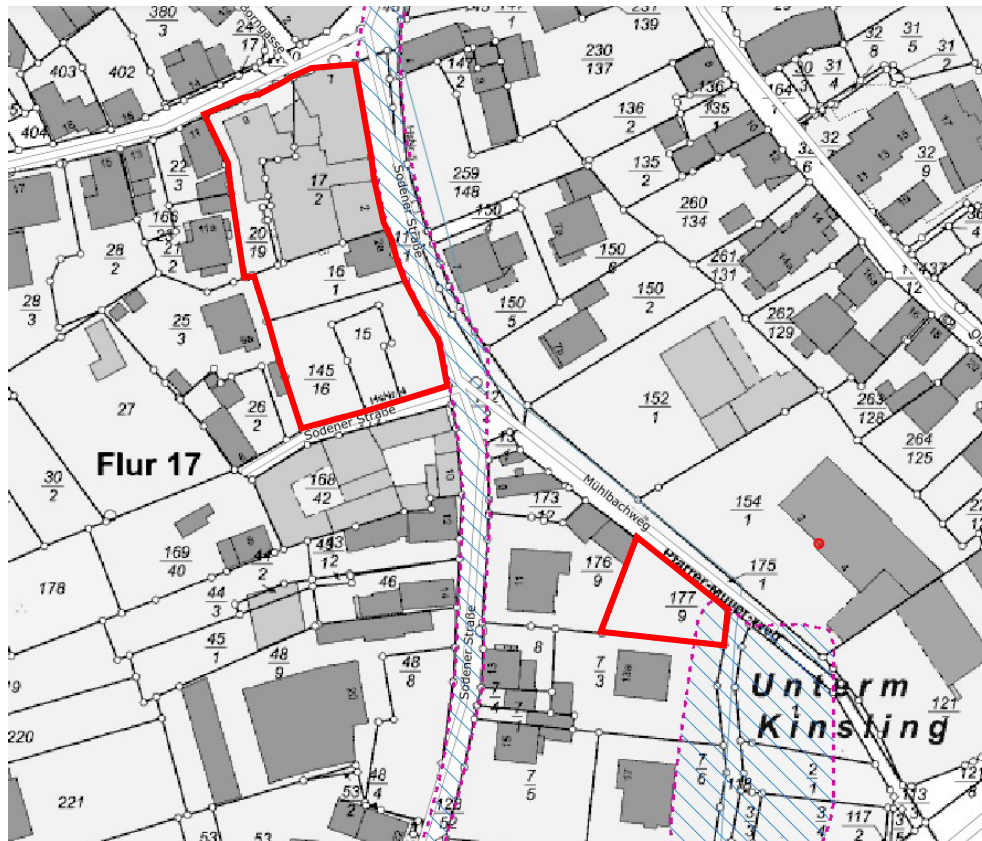


Abbildung 6: Überschwemmungsgebiet Hohwiesenbach (Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)), mit zu ändernden Teilbereichen (rot umrandet)

## 7.2 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-071) für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I und II Kronberg-Oberhöchstadt“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannte Heilquelle Theodorus-Quelle der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 30. Oktober 1985 (StAnz. 48/1 985, S. 21 75) für die staatlich anerkannte Heilquelle „Theodorus-Quelle“ der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH ist zu beachten.

## 7.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 23 HWG

Ein Teil der Parzelle des Teilbereichs 2 liegt im von Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifen des Hohwiesenbachs. Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich im Sinne des §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Die Verbote des § 38 Absatz 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind zu beachten.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Der Hohwiesenbach tritt unmittelbar neben Teilbereich 2 (Flurstück 177/9) aus seiner Verrohrung wieder an die Oberfläche und verläuft auf Höhe des Geltungsbereichs in einer Betonrinne.

## 7.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich am Hangfuß des Hünenberges in ca. 1 km Entfernung die beiden Naturschutzgebiete ‚Waldwiesenbachtal von Oberhöchstadt‘ und

„Hinterste Neuwiese bei Kronberg“, die mit der Nr. 5817-302 gemeinsam ein FFH-Gebiet bilden. Sie sind durch extensiv genutzte, magere Grünlandgesellschaften, Feuchtwiesenbrachen und Erlenwäldchen charakterisiert, und beherbergen eine große Anzahl seltener und bestandsgefährdeter Pflanzen- und Tierarten, darunter v.a. ausgedehnte Pfeifengraswiesen und -brachen. Als Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie sind hier „Artenreiche montane Borstgrasrasen (6230)“, „Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden“ (6410), „Magere Flachland-Mähwiesen“ (6510) sowie „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (91E0) zu verzeichnen.

In ca. 0,9 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich nordöstlich davon ein weiteres FFH-Gebiet Nr. 5717-304 „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“. Hierbei handelt es sich um ein strukturreiches, großflächiges Hainsimsen-Buchenwaldgebiet mit Wochenstubenquartieren und der Funktion als Sommer-Lebensraum der Bechsteinfledermaus sowie kleinflächigen Borstgrasrasen. FFH-Lebensraumtypen sind hier „Trockene europäische Heiden“ (4030) sowie „Artenreiche montane Borstgrasrasen“ (6230). Neben der Bechsteinfledermaus kommen noch Kleine Bartfledermaus, Abendsegler und Braunes Langohr vor.

Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete zu rechnen.

## **8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Der Teilbereich 1 des Plangebietes liegt in innerörtlicher Lage von Oberhöchstadt im Kreuzungsbereich Sodener Straße / Limburger Straße mit einer für einen alten Ortskern typischen dichten Bebauungsstruktur. Die Sodener Straße bildet zwischen der Metzgerei Klein bis zur Oberurseler Straße, in den Erdgeschossflächen mit zahlreichen Gewerbeeinheiten den örtlichen Versorgungsschwerpunkt von Oberhöchstadt. Die oberen Geschossflächen werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Der seit 1926 ortsansässige Metzgereibetrieb produziert und verkauft hier am Standort Fleischwaren und übernimmt eine Versorgungsfunktion als gewachsener Betrieb für Oberhöchstadt.

Bei Teilbereich 1 handelt es sich um eine zur Sodener Straße hin geschlossene Häuserzeile aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. An der Ecke der Kreuzung Sodener Straße / Limburger Straße ist im Erdgeschoss der Verkaufsbereich der Metzgerei Klein untergebracht. Rückseitig der Gebäude Sodener Straße 2a und Limburger Straße 7 befinden sich gewerblich genutzte Nebengebäude der Metzgerei, sowie private Stellplätze an der Limburger Straße. Im hinteren Bereich des Wohnhauses Sodener Straße 2 ist ein Garten. Der südliche Bereich des Teilbereiches wird als Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit rund 23 Stellplätzen von der Metzgerei Klein genutzt. In diesem Bereich stand ehemals das zweigeschossige Gebäude der Sodener Straße 4, das vor rund 5 Jahren auch aufgrund des schlechten Zustandes, abgebrochen wurde. Gegenüber des Haupthauses (Limburger Straße 7) befindet sich ein weiterer Kundenparkplatz mit 31 weiteren PKW-Stellplätzen. Südlich des Teilbereichs schließt sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen an, der jedoch zeitnah mit seiner Haupttätigkeit in den Außenbereich von Oberhöchstadt umsiedeln wird. Ein entsprechender Bauantrag für den Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Stallgebäude wurde bereits durch die Stadt bzw. den Kreis genehmigt.

Teilbereich 2 des Plangebietes ist ein ehemaliger öffentlicher Spielplatz am Pfarrer-Müller-Weg gegenüber der Kindertagesstätte der katholischen Kirche St. Vitus. Der Bereich ist eingezäunt und zum Großteil von Gehölzen umgeben. Spielgeräte sind nicht mehr vorhanden. Das Grundstück besteht im Inneren aus einer ruderalisierenden Kiesfläche. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Pfarrer-Müller-Weg. Südöstlich des Teilbereichs, tritt der verrohrte Hohwiesenbach in einer Betonwanne wieder an die Oberfläche.

Die beiden Teilbereiche werden durch die Sodener Straße bzw. den Pfarrer-Müller-Weg erschlossen. Die Grundstücke befinden sich jeweils im Eigentum der Metzgerei Klein (Teilbereich 1) bzw. der Stadt Kronberg im Taunus (Teilbereich 2).





Abbildung 7: Straßenfront und Wohnhaus mit „Metzgerei Klein“



Abbildung 8: Sodener Straße 2 und südlich angrenzender Parkplatz



Abbildung 9: Straßenzeile Sodener Straße und Limburger Straße 7



Abbildung 10: Ehemaliger öffentlicher Spielplatz in Teilbereich 2

## **9. Naturräumliche Grundlagen**

### **9.1 Relief, Geologie und Boden**

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der Haupteinheit ‚Vortaunus‘, im Naturraum ‚Kronberger Taunusfuß‘, der mit Höhenlagen von 200-300 m ü. NN und vorherrschenden Hangneigungen um 10% durch flache Riedel und langgestreckte Hänge geprägt ist.

Das Plangebiet steigt im Teilbereich 1 von Süden nach Norden von ca. 203 bis ca. 211 m ü. NN stark an. Teilbereich 2 des Plangebiets ist relativ eben und befindet sich auf einer Höhe von etwa 203 m ü. NN.

Geologisch wird das Stadtgebiet von Kronberg als Teil des Rheinischen Schiefergebirges dem geologischen Strukturraum ‚Taunus-Vordertaunus‘ zugerechnet. Der tiefere Untergrund wird bei Kronberg von tertiären Kiesen, Sanden und Tonen geprägt, die gegenüber dem vordevonischen Serizitgneis eng abgegrenzt sind.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen und anthropogen überformt.

Das Bodenpotenzial im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung als vorbelastet einzustufen. Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigungen.

Zu Hinweisen auf Altlasten wird auf das Kapitel 16 verwiesen.

### **9.2 Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone D (ID-Nr. 434-061) des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle ‚Theodorus Quelle‘ der Fa. Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH (Verordnung vom 30.10.1985, StAnz. Nr. 48/85, S. 2175) sowie in der Zone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (ID-Nr. 434-071) für die Brunnen I und II der Stadt Kronberg, Gemarkung Oberhöchstadt.

Teilbereich 2 des Plangebiets grenzt im Südosten an den Hohwiesenbach. Im Grundstück liegt zum Teil der 5 m breite Gewässerrandstreifen des Bachs. Der Teilbereich 2 liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet des Hohwiesenbachs gemäß § 78 WHG. Der Teilbereich 1 grenzt unmittelbar daran an.

Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit ‚Vortaunus‘. Vorherrschend ist ein wenig wasserwegsameres Festgestein mit kurzen, wenig klaffenden Klüften und geringer Grundwasserergiebigkeit.

Im Plangebiet wird die Grundwasserergiebigkeit als ‚hoch‘ eingestuft. Tone und verlehnte Sande unter mehr oder weniger verlehmtem Taunusschutt verursachen eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Es handelt sich um schlecht durchlässige Grundwasserleiter mit ‚wechselnd mittlerer bis geringer‘ Verschmutzungsempfindlichkeit, die Grundwasserbeschaffenheit ist durch einen geringen Härtegrad charakterisiert. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 3 bis 4 m.

Das Plangebiet ist in Teilbereich 1 in einem hohen Maß nahezu vollständig versiegelt und bebaut und besitzt keine Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung. Teilbereich 2 stellt sich als unversiegelte Fläche dar.

Durch die geplante Umstrukturierung im Plangebiet sind aufgrund der schon bisher vorhandenen Überbebauung und Versiegelung keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt z.B. den Grundwasserflurabstand zu erwarten.

Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wird auf das Kapitel 14 verwiesen.



### 9.3 Klima / Luft

Das Plangebiet gehört dem begünstigten Klimabezirk „Vordertaunus“ an. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 9,1 und 10 ° C und die mittlere Niederschlagshöhe bei ca. 700-800 mm.

Das Plangebiet selbst hat durch die bestehende Bebauung und Versiegelung keine besondere Bedeutung zur Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion.

Auf das Plangebiet wirken derzeit Geruchsimmissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb in der Sodener Straße 10 ein. Siehe dazu Kap. 14.2.

Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion. Mit den geplanten Maßnahmen insbesondere der Anlage von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung ist aufgrund der Erhöhung des Grünanteils mit keiner Verschlechterung der klimatischen Situation zu rechnen.

### 9.4 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen in innerörtlicher Lage.

Der Teilbereich 1 besteht hauptsächlich aus dem Gewerbebetrieb „Metzgerei Klein“, welcher Produktion, Verkauf und Nebengebäude umfasst und einem Wohnhaus in der Sodener Straße 2. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bebaut und die Hofflächen sind überwiegend versiegelt (Beton). Grünstrukturen sind in Teilbereich 1 nur in einem untergeordneten Maß vorhanden und als arten- und strukturarme Hausgartenflächen zu beschreiben.

Angrenzend an die Gebäude der Metzgerei Klein sowie das Wohnhaus Sodener Straße 2 liegen Gartenbereiche mit geringem Artenreichtum. Der rückwärtige Garten des Wohnhauses besteht hauptsächlich aus Rasenfläche mit vereinzelt Sträuchern. Der kleine Gartenbereich hinter den Metzgereigebäuden enthält eine begrünte Pergola und eine Gartenhütte.

Südlich schließt sich der Kundenparkplatz der Metzgerei Klein an. Die Bepflanzung besteht aus Sträuchern und Rasenfläche. Der Parkplatz ist an drei Seiten von einer Hecke und Bodendeckern eingefasst. In allen vier Ecken steht jeweils ein säulenförmiger Laubbaum.

Der Teilbereich 2 zwischen Sodener Straße und Pfarrer-Müller-Weg war früher ein Spielplatz und ist unbebaut. Das Grundstück ist rundherum von teils ausgewachsenen Heckengehölzen umgeben und weist im Inneren eine ruderalisierende Kiesfläche auf.

Der an Teilbereich 2 angrenzende Uferbereich des in einer Betonrinnen verlaufenden Hohwiesenbaches entspricht aufgrund anthropogener Einflüsse keiner natürlichen Ufervegetation. Aufgrund fehlender Zeigerarten ist der Uferbereich nicht als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG anzusprechen.

Derzeit befinden sich insgesamt 5 Bäume innerhalb des Teilbereichs 1. Innerhalb Teilbereich 2 befindet sich ein erhaltenswerter Baum. Der Randbereich ist mit teils ausgewachsenen Sträuchern eingefasst. Die Pflanzvorgaben des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 211 „Am Henker“ sind nicht eingehalten, was darauf zurückzuführen ist, dass die beiden Geltungsbereiche zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2001 schon Bestand hatten bzw. mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen bereits überbaut waren. Vorgaben zu Bepflanzungen werden jedoch auch hier in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. festgesetzt.



Abbildung 11: Begrünung Parkplatz mit Bodendeckern, Hecke und Laubbäumen in Teilbereich 1



Abbildung 12: Vorgarten Sodener Straße 2 und ehemaliger Spielplatz in Teilbereich 2



Abbildung 13: Bestandsplan (ohne Maßstab)

## 9.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt als Fachbeitrag ein Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2018 vor.

### 9.5.1 Arten

Am 28. Dezember 2017 erfolgte eine Ortsbegehung innerhalb der beiden Änderungsbereiche zur Begutachtung des Habitatpotenzials für Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Diese Vorgehensweise war vorab mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden (Mail vom 27. November 2017). Bei dem Termin wurden die vorhandenen Bäume auf Höhlen und Spalten hin kontrolliert, und es erfolgte eine Begehung der Dachböden in den beiden Abrissgebäuden sowie des Kellers im Gebäude Sodener Straße Nr. 2a. Der Keller des Gebäudes Sodener Straße Nr. 2 enthält eine zur Metzgerei gehörende Hochdruckanlage.

Zwischen dem 08. Mai und dem 14. Juni 2018 erfolgten drei Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse in den beiden Teilbereichen mit je zwei Fachkräften.

Datum	Uhrzeit ab	Witterung
08.05.2018	15.00	sonnig, 26 °C
22.05.2018	15.00	sonnig, 25 °C
14. 06 2018	13.50	leicht bewölkt, 20 °C

Eine Nutzung der Gebäude durch Schwalben wurde nicht festgestellt. Bäume mit Höhlen oder Spalten wurden innerhalb der beiden Teilbereiche ebenfalls nicht festgestellt, was auf den relativ jungen Baumbestand mit unzureichend dicken Stammdurchmessern zurückgeführt werden kann.

Hinweise auf eine Nutzung der beiden Dachböden und des Kellers auf Fledermauswinterquartiere haben sich nicht ergeben. Eine Nutzung der Gebäude als Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartier kann nicht ausgeschlossen werden.

Ein Auftreten der nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie streng geschützten Zauneidechse konnte bei den drei Begehungen im Jahr 2018 nicht nachgewiesen werden. Weiterhin ist aufgrund des unzureichenden Habitatpotenzials nicht mit einem Auftreten der Art zu rechnen.

### 9.5.2 Wirkungen des Vorhabens

Die Änderung des Bebauungsplans sieht den Abriss zweier Gebäude, die Rodung von Gehölzen und die Überbauung bislang nicht bebauter Rasen-, Beet- und sonstiger nicht versiegelter Flächen vor.

Von der Planung betroffene Biotoptypen sind:

- eine kleine Gartenbrache mit Sträuchern,
- ein kleiner Hausgarten mit jungen Bäumen und mit Sträuchern,
- ein strukturreicher ehemaliger Spielplatz mit Bäumen und Sträuchern,
- Bodendeckerflächen,
- junge Solitärbäume,
- Gebäude sowie sonstige versiegelte Flächen.

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Verlust von (potenziellen) Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen,

- Verlust von (potenziellen) Quartieren von Nischenbrütern in / an Gebäuden,
- Verlust von (potenziellen) Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in / an Gebäuden.

### 9.5.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen

Anhand der Ortsbegehung am 28. Dezember 2017, im Mai und Juni 2018 sowie sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden. Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumsprüche nicht im Gebiet zu erwarten.

Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden: Fledermäuse, Gehölzbrüter, Nischenbrüter.

1. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
2. Für die zu erwartenden Fledermäuse erfolgt eine Abfrage in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen am Beispiel der Zwergfledermaus. Die Art tritt verbreitet auf und steht stellvertretend für eventuelle weitere Fledermausarten, deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.
3. Europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

Für die innerhalb des Geltungsbereichs zu erwartenden Vogelarten werden im Artenschutzgutachten Angaben in der „Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten“ gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste).

Für die zu erwartenden Brutvogelarten mit ungünstigem/unzureichenden Erhaltungszustand Haussperling und Girlitz werden Prüfbögen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen ausgefüllt.

Bei den zu erwartenden Nahrungsgästen wird von einer Nichtbetroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinn ausgegangen.

### 9.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Tabelle 1: Vermeidungsmaßnahmen

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
V 1	Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.	Gehölzbrüter
V 2	Der Abriss von Gebäuden ist zwischen dem 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Winterquartiere von Fledermäusen wurden in den Abrissgebäuden nicht festgestellt.	Nischenbrüter, Fledermäuse
V 3	Gutachterliche Kontrolle der Gebäude auf mögliche Quartiere vor Abriss von Gebäuden.	Fledermäuse

### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse und den Haussperling erforderlich.

Es sollen drei Fledermauskästen und drei Kästen für den Haussperling am Hauptgebäude der Metzgerei Klein (Limburger Straße 7) angebracht werden. Die CEF-Maßnahmen sollen vor der Baumaßnahme durchgeführt werden und funktionstüchtig sein.

Tabelle 2: CEF-Maßnahmen

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
CEF 1	Aufhängen von drei Fledermauskästen (z.B. Schwegler 2F/2FE) am Hauptgebäude der Metzgerei Klein (Limburger Straße 7 bzw. Flur 17 Flst. 17/2)	Fledermäuse, insb. Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )
CEF 2	Aufhängen von drei Vogelnistkästen am Hauptgebäude der Metzgerei (Limburger Straße 7 bzw. Flur 17 Flst. 17/2)	Haussperling ( <i>Passer domesticus</i> )

### Rechtliche Sicherung

Die notwendigen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

#### 9.5.5 Ergebnis des Artenschutzgutachtens

Für Fledermäuse und Vögel tritt, unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), keiner der Verbotstatbestände ein.

Zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermausteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

## 10. Städtebauliches Konzept

### Teilbereich 1

Die Familie Klein betreibt am Stammsitz Limburger Straße/Sodener Straße in Oberhöchstadt seit 1954 die Metzgerei Klein mit Produktion und Verkauf. Auf Grund der wachsenden Nachfrage und Anforderungen wurden die Produktionsflächen, Verkaufsräume und Parkplätze über die Jahre stetig erweitert. Zuletzt wurde in der Sodener Straße 4 ein Kundenparkplatz errichtet. Der Parkplatz wurde befristet genehmigt.

Um auch in Zukunft den Standort mit Produktion und Verkauf langfristig zu sichern und für Kunden attraktiv zu halten, soll nun in Abstimmung mit der Stadt Kronberg i.T. auf den Grundstücken Sodener Straße 2-4 eine Neubebauung errichtet werden, die neben ebenerdigen Parkplätzen als Parkgarage, Erweiterung der Kühlhausflächen und Ladenflächen, Verkaufsflächen auch Wohnungen vor allem für Mitarbeiter der Metzgerei vorhält.

Um dem Charakter der Bebauungsstruktur des Ortskerns gerecht zu werden, sind in Verlängerung des Stammhauses Limburger Straße 7 zwei Baukörper entlang der Sodener Straße geplant, die die Gebäudeflucht und Gebäudehöhen der Limburger Straße 7 aufgreifen. Die beiden älteren Gebäude Sodener Straße 2 und 2a werden abgerissen und durch eine neue 2 bis 3-geschossige Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen und Kellergeschossen ersetzt. Hierfür wird der Bereich des ehemaligen Kundenparkplatzes der Metzgerei mit einem L-förmigen südlichen Baukörper überbaut. Siehe nachfolgende Abb. 14.



Auf Straßenniveau sind ein Ladengeschäft und ebenerdige Parkplätze sowie im rückwärtigen Bereich Flächen für eine Erweiterung der Produktions- und Lagerräume und weitere Lagerflächen zur fachgerechten Trennung der unterschiedlichen Fleischarten geplant.

Auf Grund der Topografie schiebt sich das Parkdeck in den Hang und ist daher im nordwestlichen Grundstücksbereich zu großen Teilen unterirdisch. Dabei handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss. In den beiden Obergeschossen und in den Dachgeschossen sind ausschließlich Wohnungen geplant.

Die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut sind werden begrünt. Die Flächen über der geplanten Tiefgarage bzw. unterirdischen Anlagen erhalten eine Überdeckung mit Boden von mindestens 60 cm, so dass Baum- und Strauchpflanzungen möglich sind. Am Südrand des Gebiets soll eine dichte Hecke aus mindestens 4 Bäumen und Sträuchern entstehen. Die übrigen Grundstücksfreiflächen sollen ebenfalls mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Ergänzt wird die flächige Begrünung noch durch vertikale Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Sodener Straße und die Limburger Straße. Über einen vorhandenen, südlich des Plangebietes gelegenen Anliegerweg werden zwei oberirdische Stellplätze angefahren.

Da von dem südlich des Teilbereichs befindlichen landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen (Sodener Straße 10) Geruchsemissionen ausgehen, die unverträglich mit der geplanten Wohnbebauung sind, wird dieser Betrieb zeitnah mit seiner Haupttätigkeit der Großviehtierhaltung in den Außenbereich von Oberhöchstadt umsiedeln. Ein entsprechender Bauantrag für den Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Stallgebäude wurde bereits durch die Stadt bzw. den Kreis genehmigt.

## **Teilbereich 2**

Auf dem ehemaligen städtischen Spielplatzgrundstück soll eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Garage und Stellplatz entstehen. Das Grundstück ist derzeit noch nicht an das Strom-, Wasser und Abwassernetz der Stadt Kronberg angeschlossen. Die Erschließung kann jedoch grundsätzlich über den Pfarrer-Müller-Weg zukünftig sichergestellt werden.

Die Grundstücksfreiflächen sollen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden und ein Teil der Fassaden sollen begrünt werden.

Ein kleiner Bereich des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet des Hohwiesenbachs. Ein entsprechender Abstand von mind. 5 m der geplanten baulichen Anlagen zum Gewässer wird durch die Einhaltung eines Gewässerrandstreifen sichergestellt. Die vorhandenen Gehölze und Hecken bleiben entlang der östlichen Grundstücksgrenze erhalten.

Mit verbindlichen Vorgaben zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen wird eine gezielte Aufwertung des östlichen Grundstücksteils erreicht.

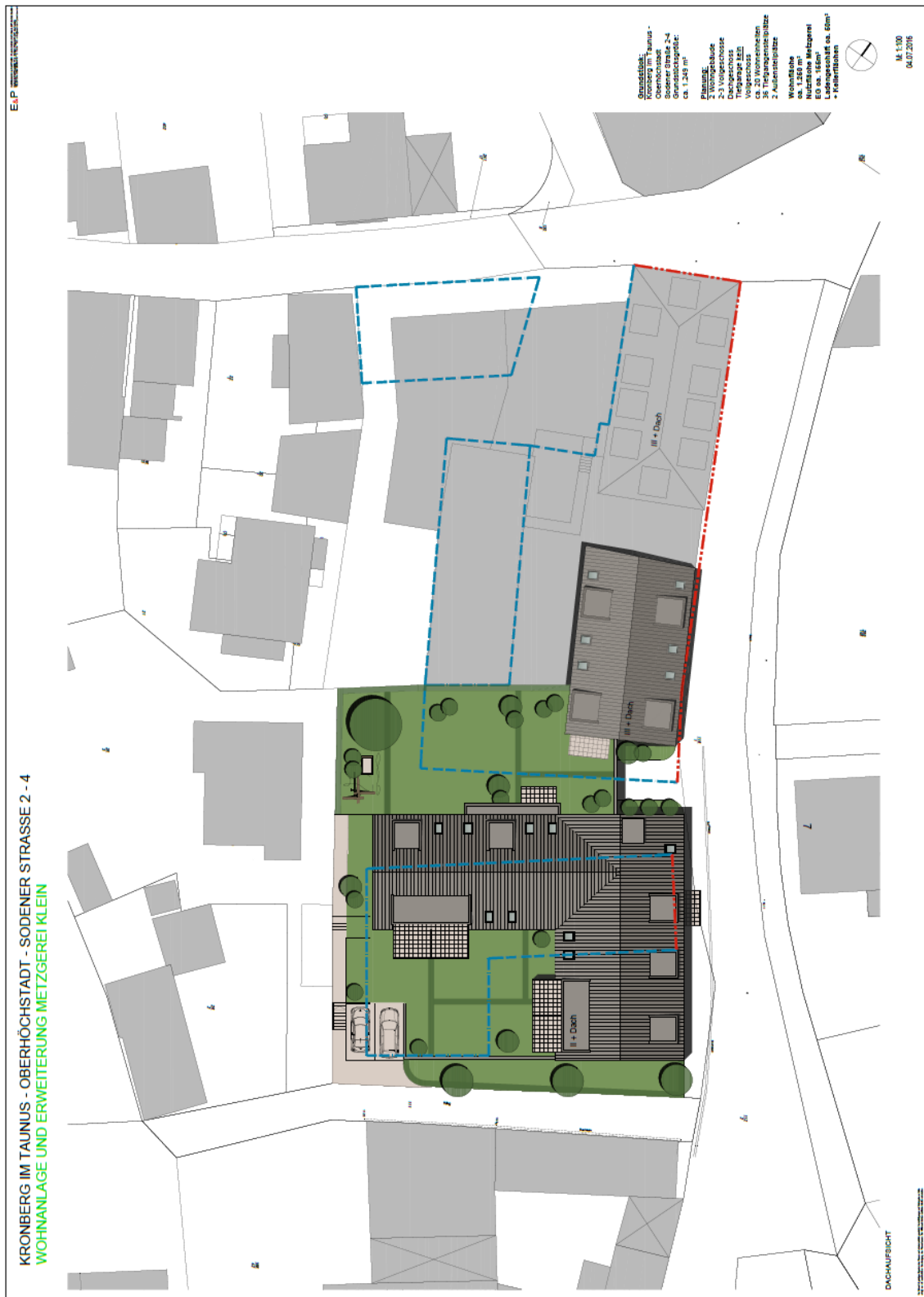


Abbildung 14: Städtebauliches Konzept Teilbereich 1 (Klaus Eismann & Partner, Juli 2016, ohne Maßstab)

## 11. Verkehr

### 11.1 Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Teilbereichs 1 erfolgt wie bisher über die Sodener Straße und die Limburger Straße. Über einen vorhandenen, südlich des Plangebietes gelegenen Anliegerweg werden zwei oberirdische Stellplätze angefahren.

Der Teilbereich 2 wird vom Pfarrer-Müller-Weg erschlossen.



## 11.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Stadtteil Oberhöchstadt verkehren die Linien 71, 72 (Richtung: Kronberg (Taunus) Waldschwimmbad) und Linie 73 (Richtung: Kronberg (Taunus)-Oberhöchstadt Altkönigstift) des Rhein-Main-Verkehrsbundes (RMV). Die Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung (100 bzw. 250 m) zum Plangebiet. Der Bahnhofpunkt „Kronberg Süd“ liegt in unter 1,3 km Entfernung, von welchem die S-Bahn Richtung Frankfurt am Main angefahren wird.

## 11.3 Ruhender Verkehr

Das Grundstück der Sodener Straße 4 wird derzeit als Parkplatzfläche mit rund 23 PKW-Stellplätzen, für Personal und Kunden der Metzgerei, genutzt. Die Planung sieht an dieser Stelle auch weiterhin einen Parkplatz, jedoch in Form einer Tiefgarage und mit 37 PKW-Stellplätzen vor. Dem städtebaulichen Konzept folgend soll ein Großteil der neugeschaffenen Wohneinheiten dem Personal der Metzgerei vorbehalten sein. Mit einer Entzerrung bzw. Minderung des berufsbedingten Ziel- und Quellverkehrs ist zu rechnen. Von einem Parken entlang der Sodener Straße bzw. in den umgebenden Quartiersstraßen, das die Leichtigkeit und die Durchgängigkeit der Sodener Straße negativ beeinträchtigt, ist nicht auszugehen. Des Weiteren kommt es durch die geplante Tiefgarage in Teilbereich 1 im Vergleich zum derzeit an gleicher Stelle vorhandenen oberirdischen Parkplatz zu deutlich geringere Geräuschemissionen, da

- die Stellplätze in der Tiefgarage bis auf die Ein- und Ausfahrtstore vollständig eingehaust sind,
- die Anzahl der Stellplätze vergleichbar ist, jedoch die Stellplätze in der geplanten Tiefgarage teilweise für Mitarbeiter und Anwohner reserviert werden, die eine geringere Stellplatzfrequenz verursachen, als Kunden,
- beengte Tiefgaragen erfahrungsgemäß von Kunden nicht so stark angenommen werden, wie frei einsehbare, weiträumige oberirdische Parkplätze (im Sinne eines Ausweichens auf den gegenüberliegenden Kundenparkplatzes mit rund 29 PKW-Stellplätzen),
- "Wildparken" durch Tor- bzw. Schrankenanlagen zukünftig verhindert wird. (vgl. Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 18-2821/1 vom 12.07.2019)

## 11.4 Verkehrliche Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass die gut ausgebauten Erschließungsstraßen den Mehrverkehr des Mehrfamilienhauses von maximal 20 Wohnungen verträglich aufnehmen können. Von einer Beeinträchtigung des Durchgangverkehrs an der Sodener Straße ist nicht auszugehen. Im Rahmen der Schaffung von Mieterwohnungen in Teilbereich 1, soll ein Großteil auch den Angestellten der Metzgerei vorbehalten sein, und dem fehlenden Angebot an kleineren 1-2 Zimmer Wohnungen in Kronberg bzw. im Hochtaunuskreis nach zu kommen. Der durch Mitarbeiter der Metzgerei verursachte Ziel- und Quellverkehr wird sich hierdurch gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand verringern, wenn die Anfahrtswege von und zur Metzgerei entfallen. Die Leistungsfähigkeit der Sodener Straße ist weiterhin als ausreichend zu erachten. Kreuzungspunkte mit Lichtsignalanlagen sind nicht vorhanden. Ein übermäßiges Aufstauen des Verkehrs in der Sodener Straße oder eine Beeinträchtigung benachbarter Straßen oder Kreuzungspunkte kann damit ausgeschlossen werden.

Mit der Ausweisung einer Tiefgaragenebene können insbesondere Mieterparkplätze in ausreichender Anzahl geschaffen werden. Ein straßenseitiges Parken durch Neubewohner ist damit nicht zu erwarten.

## 12. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch Festsetzungen zur Grundstücks- und Tiefgaragendachbegrünung, der Begrünung von Fassadenteilen sowie

dem Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Entsprechend der räumlich integrierten Lage des Plangebietes innerhalb des innerstädtischen Siedlungsgefüges wird grundsätzlichen stadtökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Bereich Limburger Straße 8-10 in einer Entfernung von ca. 50 m zum Teilbereich 1. Einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs kann damit Rechnung getragen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung von Erneuerbaren Energien entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728) beachtet.

### **13. Bodenschutz**

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Durch die vorliegende Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich findet durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen und zur Begrünung festgesetzt.

Mit der Begrünung der Tiefgaragendachfläche und der Bodenauflage von mind. 0,6 m im Teilbereich 1 wird ein Teil der Bodenfunktion ersetzt werden können.

Im Sinne der Minderung der Neuversiegelung von Außenbereichsflächen, wird die aus der Nutzung gefallene Innenbereichsfläche des ehemaligen Kinderspielplatzes im Teilbereich 2 als wohnbauliche Flächen wieder nutzbar gemacht.

Grundsätzlich befindet sich der Geltungsbereich im zentralen Innenbereich von Oberhöchstadt in der ein natürliches Bodengefüge bzw. Bodenprofil aufgrund andauernder anthropogener Überprägung nicht mehr anzutreffen ist. Eine gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand erhebliche Mehrversiegelung, wird durch die bereits bestehende Versiegelung, nicht eintreten. Mit dem Vorhaben und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebiets ist grundsätzlich mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu rechnen.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

## 14. Immissionsschutz

### 14.1 Geräuschemissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen des Straßenverkehrs von der Sodener bzw. Limburger Straße und von Gewerbe und Anlagen durch die Metzgerei und des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs der Sodener Straße 10 ein.

Die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschemissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 12.07.2019) ermittelt und beurteilt

#### 14.1.1 Anforderungen an den Immissionsschutz

Im Bebauungsplan ist der Teilbereich 1 des Plangebietes als Mischgebiet (MI) und der Teilbereich 2 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen sind gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) den schutzbedürftigen Nutzungen die folgend dargestellten Orientierungswerte zuzuordnen. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor den Gebäuden, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Tabelle 3: Orientierungswerte nach DIN 18005

Gebietsnutzung	Orientierungswerte (DIN 18005)	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)

#### 14.1.2 Immissionsbeurteilung

Nach dem o.g. Gutachten werden im Teilbereich 1 die Orientierungswerte „Verkehr“ der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten.

Die Werte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Teilbereich 2 ebenfalls eingehalten.

Damit stehen im Plangebiet insbesondere ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung (z.B. Terrassen, Gärten, Loggien, Balkone).

Es sind keine schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

#### 14.1.3 Gewerbelärm

Hinsichtlich möglicher Gewerbe- und Anlagenlärmeinwirkungen auf den Teilbereich 1 durch die Metzgerei und den landwirtschaftlichen Betrieb verursacht die Planung keinen im Vergleich zur heutigen Situation erhöhten Immissionskonflikt, da:

- die geplante Wohnbebauung nicht näher an die o.g. Nutzungen heranrückt als die Bestandsbebauung,
- die Immissionsempfindlichkeit im Plangebiet unverändert einem Mischgebiet (MI) entspricht.

Mögliche Gewerbe- und Anlagenlärmeinwirkungen durch die o. g. Betriebsstätten auf den Teilbereich 1 wurden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Hochtaunuskreis bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite durch Ansatz des maßgeblichen Tag-Immissionsrichtwertes der TA Lärm berücksichtigt.

Die von dem Betrieb der Kühlräume verursachten Geräuschemissionen können soweit reduziert werden, dass ihr Beitrag zur Gesamtmission die für das entsprechende Gebiet zulässigen Immissionswerte weit unterschritten werden (Gemessen nach den Vorschriften

der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm in der aktuell gültigen Fassung).

## 14.2 Geruchsmissionen

In direkter Umgebung des Teilbereichs 1 des Plangebietes befindet sich zurzeit noch der bestandsgeschützte landwirtschaftliche Betrieb Sodener Straße 10, von dem Geruchsmissionen ausgehen. Der Tierbestand des Betriebs umfasst Mastbullen, Mastschweine und Legehennen.

Im Umkreis von 600 m um die Sodener Straße 2 - 4 befinden sich zwei weitere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Es handelt sich hierbei um das Hofgut Hohenwald am Ostrand von Kronberg-Oberhöchstadt, nördlich der Oberurseler-Straße und einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Sodener Straße 19 A.

Folgende Immissionsprognosen wurden durchgeführt:

- Immissionsprognose Gerüche (Müller BBM Bericht Nr. M126181/01 vom 04. Mai 2017)
- Stellungnahme zu Anhaltspunkten für Beurteilung im Einzelfall, einschließlich Ergänzungen im Hinblick auf etwaige Vorbelastungen (Müller-BBM Bericht Nr. MI 49917/02 vom 11. September 2019)
- Ergänzenden Stellungnahme (Müller-BBM Bericht Nr. M149917/02 vom 11. September 2019)
- Stellungnahme zu der geänderten Immissionssituation (Müller-BBM Bericht Nr. M165289/01 vom 19. Oktober 2021)
- Immissionsprognose Gerüche – Bestandsänderung Tierhaltung landwirtschaftlicher Betrieb Sodener Straße 10 (Müller-BBM Bericht Nr. M165289/02 vom 10. August 2022)

### 14.2.1 Immissionsprognose Gerüche“ von Müller-BBM GmbH, Frankfurt (04. Mai 2017)

Der Immissionsprognose Gerüche von Müller-BBM GmbH, Frankfurt (04. Mai 2017) berücksichtigt den zurzeit noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und beurteilt die Verträglichkeit der neu entstehenden Nutzungen mit der bestehenden Tierhaltung in Bezug auf Gerüche.

Die Ermittlung der Geruchswahrnehmungshäufigkeiten (ausgedrückt als jahresmittlere, relative Geruchsstundenhäufigkeit) erfolgte nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL 2008), TA Luft Anhang 3 sowie VDI 3783 Blatt 13. Darüber hinaus wurde die Geruchsintensitätsbewertung auf Basis der Weber-Ferchner-Gleichung entsprechend der VDI-Richtlinie 3940 Bl. 5 ausgeführt.

Für Gerüche ist kein Immissionsgrenzwert in der TA Luft festgelegt. Daher wird auf die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) zurückgegriffen. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden (angegeben als Anteil an den Jahresstunden) bezogen auf Wohnnutzungen.

Tabelle 4: GIRL; Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete

Gebietsausweisung	Immissionswert
Industrie-/Gewerbegebiete	0,15 (15 %) der Jahresstunden
Wohn-/Mischgebiete	0,10 (10 %) der Jahresstunden
Dorfgebiete <sup>1)</sup>	0,15 (15 %) der Jahresstunden

<sup>1)</sup> Der Immissionswert der Zeile „Dorfgebiete“ gilt nur für Geruchsmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße IG<sub>0</sub> (s. GIRL Nr. 4.6).

Das Ergebnis der Untersuchung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Geruchs-Immissionshäufigkeiten (Nr. 3.1/3.3 GIRL)

- Die berechnete Zusatzbelastung liegt an der Süd- und Westfassade der geplanten Wohnnutzung nördlich der Tierhaltung bei Auswertung in der Originalauflösung der Ausbreitungsrechnung in allen Höhengschichten bei > 0,30 (30 % der Jahresstunden). Der Immissionswert der GIRL für Dorfgebiete (0,15 bzw. 15 % der Jahresstunden) wird daher allein durch die Zusatzbelastung aus der betrachteten Tierhaltung deutlich überschritten
- Im Bereich der Ost- und vor allem Nordfassade des geplanten Wohnkomplexes wird der Immissionswert der GIRL für Dorfgebiete (0,15 bzw. 15 % der Jahresstunden) dagegen durch die Immissionsbeiträge der Hofreite unterschritten, an der Nordfassade auch der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (0,10 bzw. 10 % der Jahresstunden).

#### Geruchs-Intensitäten (Nr. 5 der GIRL)

- An der Süd- und Westfassade der geplanten Wohnnutzung nördlich der Tierhaltung sind in allen betrachteten Höhengschichten vorwiegend, d. h. mit relativen Anteilen zwischen ca. 75 % und 90 % „sehr schwache“ (I = 1) Geruchswahrnehmungen zu erwarten.
- „Schwache“ Geruchsintensitäten (I = 2) sind bereits deutlich seltener zu erwarten mit relativen Anteilen von ca. 10 % bis ca. 25 % der Geruchswahrnehmungen. Weiterhin sind die auftretenden Gerüche zu weniger als 5 % als „deutlich“ (I = 3) einzustufen. Starke und stärkere Gerüche (I ≥ 4) sind nicht zu erwarten.
- An den beurteilungsrelevanten Flächen sind aufgrund des Auftretens von vorwiegend „sehr schwachen“ bis hin zu seltenen „deutlichen“ Gerüchen Anhaltspunkte für eine geringe Belästigungswirkung trotz hoher Geruchsstundenhäufigkeit gegeben.

### **14.2.2 Stellungnahmen zur Immissionsprognose Gerüche 2017**

#### Stellungnahme des Fachgebiets 31 Ökonomie und Markt - Immissionsschutz des Landesbetriebs Hessen (LLH) des Kreisausschusses des Hochtaunuskreis

Im Rahmen der durchgeführten Offenlage (zwischen dem 07.03.2019 bis 08.04.2019) erfolgte eine Prüfung der o.g. Geruchsprognose von 2017 durch das Fachgebiet 31 Ökonomie und Markt - Immissionsschutz des Landesbetriebs Hessen (LLH) des Kreisausschusses des Hochtaunuskreis

Der Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen kommt in seiner immissionsschutzrechtlichen Bewertung der „Immissionsprognose Gerüche“ des Büros Müller BBM GmbH zu dem Ergebnis, dass die geplante Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zu dem landwirtschaftlichen Betrieb aus Sicht des Immissionsschutzes nicht verträglich ist.

Dies begründet sich wie folgt:

*„Der geänderte Bebauungsplan Nr. 211 „Am Henker“ der Stadt Kronberg weist für den in Rede stehenden Bereich die Gebietskategorie Mischgebiet-Dorf (MD-Gebiet) aus. Laut Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind in diesem Bereich 15 % der Jahresstunden landwirtschaftlicher Gerüche tolerabel. Liegen die Einwirkungen der landwirtschaftlichen Gerüche über der genannten Grenze, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung durch Gerüche und somit von einer schädlichen Umwelteinwirkung auszugehen. Die gilt es zu vermeiden.*

*Höhere Grenzwerte in einem MD-Gebiet können lediglich in Ansatz gebracht werden, wenn sich das zu beurteilende Gebiet im Übergang zum Außenbereich befindet. Dies ist hier aber definitiv nicht gegeben.*

*Laut „Immissionsprognose Gerüche“ überschreiten die Immissionswerte am geplanten Mehrfamilienhaus in allen Luftschichten (0-3 m, 3-6 m und 6-9 m) den Grenzwert von 15 % der Jahresstunden deutlich (bis zu 36,9 %).*

*Nr. 5 der GIRL kann im vorliegenden Fall nicht angewandt werden und dies aus folgenden Gründen:*

*Es treten auf der Beurteilungsfläche weder im besonderem Maße Geruchsemmissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich oder anderen nicht nach Nr. 3.1 Abs. 1 zu erfassenden Quellen auf, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass wegen der außergewöhnlichen Verhältnisse hinsichtlich Hedonik und Intensität der Geruchswirkung,*

*der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstiger atypischer Verhältnisse keine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft zu erwarten ist.*

*Der landwirtschaftliche Betrieb verursacht als alleiniger Emittent die betrachteten relevanten Geruchsemissionen. Eine Kumulation von verschiedenen Emittenten liegt hier nicht vor. Somit kann auch nicht auf die Geruchsstoffintensität abgestellt werden.*

*Die nach Süden ausgerichteten Außenbalkone des geplanten Mehrfamilienwohnhauses liegen im Bereich der höchsten Geruchsstundenhäufigkeiten. Hier ist definitiv mit erheblichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche zu rechnen! Der Argumentation des Gutachterbüros über die Windrichtungen bei Schönwetterlage kann nicht gefolgt werden. Hingegen ist es sehr viel wahrscheinlicher, dass die Geruchsintensitäten bei schönem Wetter, genau dann, wenn die Balkone und Gartenanlagen von den Bewohnern genutzt werden, hoch sind. Dies liegt an der höheren Ammoniakfreisetzung bei höheren Temperaturen. Eine höhere Ammoniakfreisetzung führt folglich zu einer höheren Geruchsbelastung.*

*Eine Lüftungsanlage, wie von dem Gutachterbüro empfohlen, kann unter keinen Umständen dazu herangezogen werden, die deutlich zu hohen Geruchsstundenhäufigkeiten für das geplante Mehrfamilienhaus abzumildern. Wesentlich, dass das geplante Wohnhaus zwischen zwei Geruchsemittenten (Landwirtschaft und Metzgerei) liegt, wird pauschal ein Aktivkohlefilter zur Filterung von Gerüchen empfohlen. Hierbei wurde jedoch auch gesagt, dass die Gerüche aus der Metzgerei nicht weiter quali- oder quantifiziert wurden. Diese Vorgehensweise kann kein geeignetes Mittel sein, um eine mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb verträgliche Wohnbebauung herbei zu führen.*

*Die geplante Wohnbebauung durch ein Mehrfamilienwohnhaus mit 20 Wohneinheiten direkt neben einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung ist aus Sicht des Immissions-schutzes nicht zu befürworten. Dies vor allem, da die maximal tolerablen Geruchsstundenhäufigkeiten in einem Dorfgebiet von 15 % der Jahresstunden deutlich überschritten werden.*

*Es ist daher mit erheblichen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung des in direkter Nachbarschaft zu der geplanten Wohnbebauung liegenden landwirtschaftlichen Betriebes zu rechnen.“*

#### Stellungnahme Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Das ebenfalls um eine Stellungnahme gebetene Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLNUG) sowie das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden (RPAU Wiesbaden), beteiligt.

Das HLNUG geht von einer deutlichen Überschreitung der Immissionswerte für Gerüche aus und begründet dies wie folgt:

*„Der Gutachter kommt trotzdem zu der Auffassung, dass die Planung verträglich sei. Er sieht die Möglichkeit der Planungsumsetzung demnach in der Begründung im Einzelfall nach Ziffer 5 der GIRL durch die Bewertung der Geruchsintensitäten und der Ortsüblichkeit der Gerüche.*

*In der ‚Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL in der Fassung vom 29.02.2008‘ sind zu Nr. 5 Beispiele für die Begründung im Einzelfall aufgeführt. Die Tierhaltung ist dabei nicht enthalten und ist aus hiesiger Sicht auch nicht durch Nr. 5 der GIRL abgedeckt.*

*Die Ausführungen zur Ortsüblichkeit sind nachvollziehbar, müssten aber anhand der Ortscharakteristik überprüft werden. Höhere Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit zu tolerieren ist möglich, sollten aber nicht über das Maß der im Außenbereich tolerierten 25% der Geruchshäufigkeiten gehen. Dabei ist es aus fachlicher Sicht problematisch, durch einen Neubau einen weiteren potentiellen Problembereich zu schaffen. Die dabei angedachten Planungshinweise (wie Balkonverzicht, Lüftungsanlage mit Zuluftreinigung) mildern vielleicht, lösen aber nicht die beschriebene Problematik.*

*Unter Berücksichtigung Ihres Prüfergebnisses und des Prüfergebnisses des HLNUG sehe ich die Umsetzung des Bebauungsplans als problematisch; eine Vereinbarkeit der beiden Nutzungen auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen ist nicht gegeben.“*

#### **14.2.3 Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Bewertung der Gerüche**

Aufgrund der o.g. Stellungnahmen und der nach Einschätzung der Behörden erheblichen und schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche soll der landwirtschaftliche Betrieb in der Sodener Straße 10 zukünftig in den Außenbereich in rund 1,1 km Entfernung zum Geltungsbereich umsiedeln, so dass zukünftig keine Geruchsmissionen mehr auf das Plangebiet einwirken werden.

Da zukünftig keine landwirtschaftlichen Hofstellen im Haupterwerb mehr in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind, wird anstatt Dorfgebiet (im bisherigen Geruchsgutachten zugrunde gelegt) ein Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der geänderten Immissionssituation wurde eine weitere Immissionsprognose Gerüche erstellt.

#### **14.2.4 Ergänzende Immissionsprognosen Gerüche von Müller-BBM GmbH, Frankfurt (September 2019 und September 2021)**

In einer **ergänzenden Stellungnahme (Müller-BBM Bericht Nr. M149917/02 vom 11. September 2019)** wurden zusätzliche landwirtschaftliche Betriebe berücksichtigt.

Im Umkreis von 600 m um die Sodener Straße 2 - 4 befinden sich zwei weitere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Es handelt sich hierbei um das Hofgut Hohenwald (Betrieb Meyer) am Ostrand von Kronberg-Oberhöchstadt, nördlich der Oberurseler-Straße, und den Betrieb Heynen in der Sodener Straße 19 A.

Die ergänzende Immissionsprognose kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Hofgut Hohenwald steuert im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes einen Geruchsbelastungsbeitrag bei, der sich unterhalb des Irrelevanzkriteriums der Nr. 3.3 GIRL von 0,02 bzw. 2 % der Jahresstunden bewegt bzw. dieses nicht überschreitet.

Gleiches gilt für die westliche Hälfte des Teilbereiches 2. In der östlichen Hälfte liegt eine relevante Belastung von bis zu 0,03 bzw. 3 % der Jahresstunden vor.

Der Betrieb Sodener Straße 19 A steuert im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes einen Geruchsbelastungsbeitrag bei, der sich unterhalb des Irrelevanzkriteriums der Nr. 3.3 GIRL von 0,02 bzw. 2% der Jahresstunden bewegt bzw. diese nicht überschreitet.

Gleiches gilt nur für den nordöstlichen Rand des Teilbereichs 2. Ansonsten liegt im Teilbereich 2 eine relevante Belastung von 0,03 bzw. 3 % der Jahresstunden bis zu 0,05 bzw. 5 % der Jahresstunden vor. Die höchste Belastung tritt dabei am südwestlichen Rand auf.

In der **Stellungnahme zu der geänderten Immissionssituation (Müller-BBM Bericht Nr. MI 165289/02 vom Oktober 2021)** werden folgende Aspekte zugrunde gelegt:

Der landwirtschaftliche Betrieb Sodener Straße 10 soll nun vollständig oder teilweise in den Außenbereich verlegt werden und danach eine Entfernung von etwa 1.100 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufweisen und somit - auch unter Berücksichtigung der Größe und der Tierzahl des Betriebs - nicht mehr auf das Plangebiet einwirken.

Evtl. soll ein kleiner Resttierbestand mit einer Wohnnutzung im Betrieb verbleiben. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass durch rechtsverbindliche Reduktion der am Standort Sodener Straße 10 zulässigen Tierzahl oder gleichwertig wirksame technische Maßnahmen an den Stallanlagen die Geruchstundenhäufigkeit so stark reduziert werden, dass die maßgeblichen Immissionswerte der GIRL bzw. des Anhangs 7 der TA Luft 2021 durch die Gesamtbelastung nicht überschritten werden. Dies ist durch gesonderte Untersuchungen zu belegen. Ein entsprechender Festsetzungsvorschlag ist Gegenstand des Gutachtens.

Als weiterer auf Teilbereich 1 des Bebauungsplans wirkender Vorbelastungsemitent kommt der im Plangebiet befindliche Betrieb der Metzgerei Klein in Betracht. Es handelt sich bei diesem um einen reinen Metzgerei-Betrieb, Schlachtungen (mit entsprechenden

Schlachtställen) erfolgen nicht vor Ort. Geruchsemissionen aus dem Betrieb sind denkbar über den Austritt geruchsbeladener Raumluft, vor allem auch im Zusammenhang mit Koch- und Brataktivitäten, sowie aus den Räucherkammern.

Diese Geruchsquellen können durch die Vorhabenträgerin dem Stand der Technik entsprechend gemindert werden (z. B. durch Fettabscheidung, Aktivkohlefilterung) sowie durch eine entsprechende Ableitung (vertikal nach oben, über Dach) umgebungsverträglich abgeführt werden.

Um eine Belastung der neu zu schaffenden Wohnnutzungen durch Gerüche aus dem Metzgereibetrieb zu mindern bzw. auszuschließen, sind ggf. entsprechende Konzepte zu erarbeiten und umzusetzen.

Zur Absicherung der Verträglichkeit des Betriebs der Metzgerei Klein mit der benachbarten, auf Metzgerei-eigenem Anwesen errichteten Wohnbebauung wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ein entsprechender Festsetzungsvorschlag gegeben.

### Beurteilungsgrundlage

Für Gerüche ist kein Immissionsgrenzwert in der aktuell gültigen TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft vom 30. Juli 2002) festgelegt. Deswegen wird derzeit auf die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) zurückgegriffen.

Am 14. September 2021 wurde eine Neufassung der TA Luft (TA Luft 2021) veröffentlicht, die die bisherige GIRL als Anhang 7 im Wesentlichen inkludieren und damit ersetzen wird. An der grundsätzlichen Beurteilungssystematik, wie sie hier im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung angewendet werden, ergeben sich keine Änderungen. Die methodischen Änderungen im Anhang 2 lassen tendenziell eine geringere Reichweite gerade diffuser Geruchsemissionen erwarten, so dass vorliegend im Sinne einer konservativen Betrachtung weiterhin auf Basis der bisherigen, auf Basis der TA Luft 2002 und der GIRL ermittelten Ergebnisse gearbeitet wird.

Eine, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem ist. Geruchsmission ist nach GIRL bzw. Anhang 7 der TA Luft 2021 zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich oder ähnlichem ist.

Gemäß Nr. 3.1 der GIRL bzw. Anhang 7 TA Luft 2021 sind i. d. R. von Anlagen herrührende Geruchsmissionen dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Immissionswerte überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden als Anteil an den Jahresstunden.

Tabelle 5: GIRL bzw. der TA Luft 2021 (die grün hervorgehobenen Gebietskategorien wurden erst mit der TA Luft 2021 in die Immissionswerttabelle eingeführt.)

Gebietsausweisung GIRL/TA Luft 2021	Immissionswert
Industrie-/Gewerbegebiete, <b>Kerngebiete ohne Wohnen</b>	0,15
Wohn-/Mischgebiete, <b>Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete</b>	0,10
Dorfgebiete <sup>1)</sup>	0,15

<sup>1)</sup> Der Immissionswert der Zeile „Dorfgebiete“ gilt nur für Geruchsmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße IG<sub>b</sub> (s. GIRL Nr. 4.6).

Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich nach TA Luft 2021 auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberrinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.



Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den einzelnen Spalten der oben aufgeführten Werte zuzuordnen. Bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich ist es nach TA Luft 2021 unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles möglich, Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) für Tierhaltungsgerüche heranzuziehen.

Der Immissionswert der Spalte „Dorfgebiete“ gilt nur für Geruchsimmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung (s. Nummer 4.6 des Anhangs 7 TA Luft 2021). Er kann im Einzelfall auch auf Siedlungsbereiche angewendet werden, die durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt, aber nicht als Dorfgebiete ausgewiesen sind.

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Emissionsminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsbereichs durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkung und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

In Nr. 3.3 Anhang 7 ist ein Irrelevanzkriterium für die Zusatzbelastung von 0,02 (2 %) der Jahresstunden genannt, bei deren Einhaltung die aus dem Betrieb der Anlage resultierenden Immissionsbeiträge als unerheblich einzustufen sind. Die Genehmigung für eine Anlage darf demnach nicht versagt werden, wenn der von dem zur beurteilenden Vorhaben zu erwartende Immissionsbeitrag (Kenngröße der Zusatzbelastung nach Nummer 4.5 des Anhangs 7) auf keiner Beurteilungsfläche, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, den Wert 0,02 überschreitet. Bei Einhaltung dieses Wertes ist davon auszugehen, dass das Vorhaben die belästigende Wirkung der Vorbelastung nicht relevant erhöht (Irrelevanzkriterium). In Fällen, in denen übermäßige Kumulationen durch bereits vorhandene Anlagen befürchtet werden, ist zusätzlich zu den erforderlichen Berechnungen auch die Gesamtbelastung im Istzustand in die Beurteilung einzubeziehen. D. h. es ist zu prüfen, ob bei der Vorbelastung noch ein zusätzlicher Beitrag von 0,02 toleriert werden kann. Eine Gesamtzusatzbelastung von 0,02 ist auch bei übermäßiger Kumulation als irrelevant anzusehen. Für nicht immissions-schutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen ist auch eine negative Zusatzbelastung bei übermäßiger Kumulation irrelevant, sofern die Anforderungen des § 22 Absatz 1 BImSchG eingehalten werden.

Als Geruchsschwelle wird der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) festgesetzte Wert von 1 GE/m<sup>3</sup> zugrunde gelegt.

### Gesamtbelastung

Im **Teilbereich 1** des Bebauungsplanes sind die Immissionsbeiträge beider landwirtschaftlichen Betriebe irrelevant. Die einzige potenziell relevante Zusatzbelastung trägt daher (nach Wegzug des landwirtschaftlichen Betriebs) die Metzgerei bei, soweit die Immissionen nicht bereits durch geeignete Maßnahmen verhindert bzw. verringert werden. Ansonsten dürfte die Metzgerei für sich genommen theoretisch den Immissionswert von 0,10 bzw. 10 % der Jahresstunden für Mischgebiete voll ausschöpfen.

Zur Absicherung der Verträglichkeit des Betriebs der Metzgerei Klein mit der benachbarten, auf Metzgerei-eigenem Anwesen errichteten Wohnbebauung wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ein entsprechender Festsetzungsvorschlag gegeben.

Ohne Wegzug oder deutliche Tierzahlreduktion des landwirtschaftlichen Betriebs oder gleichwertig wirksame technische Maßnahmen an den Stallanlagen würden dagegen die Immissionswerte der GIRL bzw. der neuen TA Luft 2021 unabhängig von der Beurteilung des Gebietes anhand des Immissionswerts für Dorf- oder für Mischgebiete überschritten.

Ein Wohnnutzung wäre dann in diesem Teilbereich nach den Stellungnahmen der Immissionsschutzbehörden ungeachtet möglicher Maßnahmen zur baulich-architektonischen Selbsthilfe nicht verträglich.

Sollte ein Teil des Tierbestand des Betriebes in der Sodener Straße 10 verbleiben, so ist sicherzustellen, dass durch rechtsverbindliche Reduktion der am Standort Sodener Straße 10 zulässigen Tierzahl oder gleichwertig wirksame technische Maßnahmen an den Stallanlagen die Geruchstundenhäufigkeit so stark reduziert werden, dass die maßgeblichen Immissionswerte der GIRL bzw. des Anhangs 7 der TA Luft 2021 durch die Gesamtbelastung nicht überschritten werden. Dies ist durch gesonderte Untersuchungen zu belegen. Ein entsprechender Festsetzungsvorschlag ist Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

Aufgrund der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe relativ zu dem Teilbereich 2 des Bebauungsplanes in entgegengesetzter Himmelsrichtung ist davon auszugehen, dass die einzelnen Zusatzbelastungen (Geruchstundenhäufigkeiten) als voll additiv anzusehen sind. Ein gleichzeitiges Zusammenwirken erscheint dagegen ausgeschlossen, so dass eine Ausbreitungsrechnung in einem gemeinsamen Rechenlauf im Hinblick auf den hier zu beurteilenden Teilbereich 2 nicht erforderlich ist.

Relevante Immissionsbeiträge des im Teilbereich 1 gelegenen Metzgereibetriebs im Teilbereich 2 des Bebauungsplans können aufgrund der Quellcharakteristik und der am Standort vorherrschenden Windrichtungsverteilung vernünftigerweise ausgeschlossen werden.

Die Belastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe liegt daher bei maximal 0,06 bzw. 6 % der Jahresstunden im östlichen Randbereich.

Anzumerken ist, dass ausweislich der vorliegenden Prognoseergebnisse auch der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in diesem Teilbereich des Bebauungsplans keine relevanten Immissionsbeiträge leistet, d. h. hier wäre die vorgesehene Nutzung aus geruchs-technischer Sicht selbst bei einem vollständigen Verbleib des landwirtschaftlichen Betriebs möglich.

Geruchsbezogene Festsetzungen erscheinen für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

#### Fazit und Festsetzungsvorschläge

Nach vollständigem Wegzug des landwirtschaftlichen Betriebs und dem damit einhergehenden Entfall der entsprechenden Geruchsemissionen ist in beiden Teilbereichen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorliegend betrachteten Emittenten von der Einhaltung der Immissionswerte der GIRL für Wohn- und hier zutreffend Mischgebiete von 0,10 bzw. 10 % der Jahresstunden auszugehen. Im Teilbereich 2 wäre dies sogar ohne Wegzug des Betriebs zu erwarten. *(Unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebs erschiene auch eine Einstufung als Dorfgebiet mit einem für Gerüche aus landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen heranzuziehenden Immissionswert von 0,15 (15 % der Jahresstunden) denkbar bzw. sachgerecht. Nach Wegzug des Betriebs entfallen jedoch die Voraussetzungen hierfür.)*

Im Hinblick auf die zukünftigen Wohnnutzungen im Teilbereich 1 des Bebauungsplans ist hierfür zusätzliche Voraussetzung, dass die Geruchsquellen des dort bestehenden und im Besitz der Vorhabenträgerin befindlichen Metzgereibetriebs durch die Vorhabenträgerin dem Stand der Technik entsprechend gemindert werden (z. B. durch Fettabscheidung, Aktivkohlefilterung) sowie durch eine entsprechende Ableitung (vertikal nach oben, über Dach) umgebungsverträglich abgeführt werden.

Um eine Belastung der neu zu schaffenden Wohnnutzungen durch Gerüche aus dem Metzgereibetrieb zu mindern bzw. auszuschließen, sind ggf. entsprechende Konzepte zu erarbeiten und umzusetzen.

Zur Absicherung der Verträglichkeit des Betriebs der Metzgerei Klein mit der benachbarten, auf Metzgerei-eigenem Anwesen errichteten Wohnbebauung wird nachfolgend ein entsprechender Festsetzungsvorschlag gegeben.

Sollte ein Teil des Tierbestand des landwirtschaftlichen Betriebes in der Sodener Straße 10 verbleiben, so ist ferner sicherzustellen, dass durch rechtsverbindliche Reduktion der am Standort Sodener Straße 10 zulässigen Tierzahl oder gleichwertig wirksame technische

Maßnahmen an den Stallanlagen die Geruchstundenhäufigkeit so stark reduziert werden, dass die maßgeblichen Immissionswerte der GIRL bzw. des Anhangs 7 der TA Luft 2021 durch die Gesamtbelastung nicht überschritten werden. Dies ist durch gesonderte Untersuchungen zu belegen. Ein entsprechender Festsetzungsvorschlag wird nachfolgend gegeben.

Da sich die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit vorhandenen und weiter betriebenen Geruchsemitenten in deren Umfeld im Wesentlichen aus den hervorgerufenen, als Geruchshäufigkeiten angegebenen Geruchsimmissionen ergibt, wird vorgeschlagen, eine immissionsbezogene Festsetzung vorzunehmen.

Die Erfüllung der in den Festsetzungsvorschlägen festgelegten immissionsbezogenen Voraussetzungen kann entsprechend der in der GIRL bzw. Anhang 7 der TA Luft 2021 beschriebenen Methodiken durch Immissionsprognosen bzw. Ausbreitungsrechnungen sowie durch Immissionsmessungen (Rasterbegehungen) überprüft werden.

Hierzu ist zunächst der Schutzbedarf des Teilbereich 1 zu definieren. Nach vollständigem Wegzug des landwirtschaftlichen Betriebs ergibt sich dieser zunächst aus der Gebietsausweisung als Mischgebiet mit einem Immissionswert für Gerüche von 0,10 bzw. 10 % der Jahresstunden.

Für den Fall, dass mindestens ein Teil des Tierbestand des Betriebes in der Sodener Straße 10 verbleibt, handelt es sich bei Teilbereich 1 aus gutachtlicher Sicht um ein Gebiet, das durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt ist, aber nicht als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Für dieses Gebiet kann unter Würdigung der Gesamtsituation, der auf Geruchsimmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung anzuwendende Immissionswert der GIRL für Dorfgebiete (0,15 bzw. 15 % der Jahresstunden) als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden.

Vor diesem Hintergrund wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

**„Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen im Mischgebiet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

*Die Errichtung der baulichen Anlagen und die Aufnahme der hier zulässigen Nutzungen des Mischgebiets in Teilbereich 1 ist erst zulässig, wenn die mit Tierhaltung verbundenen Aktivitäten des landwirtschaftlichen Betriebs Sodener Straße 10 vom derzeitigen Standort verlagert wurden, so dass sich dieser nicht mehr in deren Einwirkungsbereich befindet, bzw. durch Verlagerung, rechtsverbindliche Reduktion der am Standort Sodener Straße 10 zulässigen Tierzahl oder gleichwertig wirksame technische Maßnahmen an den Stallanlagen die Geruchstundenhäufigkeit innerhalb des ausgewiesenen Mischgebiets durch eine Geruchsimmissionsprognose oder Geruchsimmissionsmessungen (z. B. Geruchsbegehungen) belegt so stark reduziert wurden, dass die relativen Ausschöpfungsgrade*

- *des auf die Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen bezogenen, auf die belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung anzuwendenden und im vorliegenden Fall auch für das vorliegende Mischgebiet maßgeblichen Immissionswerts der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) (bis 30.11.2021) bzw. des Anhangs 7 der TA Luft 2021 (ab 1.12.2021) für Dorfgebiete (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr von 0,15 bzw. 15 % der Jahresstunden) und*
- *des Immissionswerts der GIRL bzw. TA Luft 2021 für Mischgebiete (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr von 0,10 bzw. 10 % der Jahresstunden) durch sonstige anlagenbedingte Geruchsimmissionsbeiträge (hier beispielsweise aus dem Betrieb der angrenzenden Metzgerei Klein)*

*in Summe 1,0 nicht überschreiten.*

Hinweis:

*Laut Zweifelsfragen zur GIRL sind bei Gemengelagen mit sowohl Tierhaltungen als auch gewerblichen Emittenten im Dorfgebiet die Immissionswerte der GIRL eingehalten, sofern gilt:*

$$\frac{I_{TA}}{0,15} + \frac{I_{IA}}{0,10} \leq 1,0$$

*I<sub>TA</sub>: Immissionen Tierhaltungsanlage*

*I<sub>IA</sub>: Immissionen Industrieanlagen und Gewerbebetrieb*

*Die hierfür erforderlichen Maßnahmen im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs sind vertraglich (z. B. durch einen städtebaulichen Vertrag) oder genehmigungsrechtlich abzusichern. Sobald dies erfolgt und sichergestellt ist, dass die Maßnahmen bis zur Nutzungsaufnahme im Mischgebiet umgesetzt sein werden, ist eine Errichtung der baulichen Anlagen im Mischgebiet zulässig.“*

#### Fazit

Bei Umsetzung dieser Festsetzung sind im Hinblick auf den untersuchten Umfang nach den Kriterien der GIRL bzw. Anhang 7 der TA Luft 2021 erhebliche Belästigungen durch Geruchseinwirkungen in beiden Teilbereichen der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

#### **14.2.5 Immissionsprognose Gerüche von Müller-BBM GmbH, Frankfurt - Bestandsänderung Tierhaltung landwirtschaftlicher Betrieb Sodener Straße 10 (August 2022)**

In einem Gutachten als Grundlage für den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kronberg, dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Metzgerei Klein wird die zukünftige Immissionssituation im nördlichen Geltungsbereich (Teilbereich 1) des Bebauungsplanes „Am Henker“ nach der teilweisen Verlagerung des genannten landwirtschaftlichen Betriebes in den Außenbereich von Oberhöchstadt dargelegt. Die Immissionsprognose basiert auf den Anforderungen der TA Luft 2021 (und TA Luft 2002) sowie der VDI 3783 Blatt 13 zur Qualitätssicherung bei Immissionsprognosen im anlagenbezogenen Immissionsschutz.

Im Rahmen der Untersuchung wurde die Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes südlich des geplanten Bereiches im geplanten Bestand untersucht.

#### Geplanter Bestand

Der geplante Bestand soll bis zu 150 Masthähnchen und bis zu 20 Mastenten umfassen. Gemäß diesen Angaben in Verbindung mit VDI 3894 Blatt 1 entsprechen diese Tiere 0,5 Großvieheinheiten (GV):

- Masthähnchen (bis 49 Tage):  $150 \times 0,0024 \text{ GV} = 0,4 \text{ GV}^1$
- Flugentenmast:  $20 \times 0,0050 \text{ GV} = 0,1 \text{ GV}^2$

#### Schlachtung

Auf der Hofstelle sollen im Jahresdurchschnitt alle zwei Wochen<sup>3</sup> 50 Stück Geflügel, d. h. Legehennen, Mastgeflügel und Enten geschlachtet werden. Die Schlachtung findet in einem geschlossenen Raum statt.

Mit Ausnahme der Legehennen, die in der Planung nur im Außenbereich gehalten werden, findet hierfür keine Anlieferung statt. Für die Legehennen wird weiterhin davon ausgegangen, dass keine Aufstallung vor der Schlachtung stattfindet.

Für das anzufallende Konfiskat ist anzunehmen, dass dies nach der Schlachtung in geschlossenen Behältern gekühlt und abtransportiert wird

#### Ergebnisse

Bei Änderung des Tierbestandes des landwirtschaftlichen Betriebs auf 150 Masthähnchen und 20 Mastenten sowie unter Berücksichtigung von Geflügelschlachtung wird im dem zu betrachtenden Teilbereich 1 des B-Plans „Am Henker“ südwestlich der geplanten Wohnnutzung sowohl bei Ermittlung nach TA Luft 2002 als auch TA Luft 2021 das Irrelevanzkriterium (0,02 bzw. 2 % der Jahresstunden) der GIRL bzw. der TA Luft 2021 eingehalten und somit der Immissionswert nach GIRL bzw. TA Luft 2021 für Dorfgebiete (0,15 bzw. 15 %

<sup>1</sup> Angabe Masthähnchen (Tierzahl 150) bis 35 bzw. 42 Tage ergäbe 0,2 bzw. 0,3 GV.

<sup>2</sup> Angabe Entenmast (Pekingenten; Tierzahl 20) ergäbe ebenfalls 0,1 GV.

<sup>3</sup> D.h. in einzelnen Wochen kann es auch zu höherem Schlachtaufkommen und entsprechend zu längeren Emissionszeiten kommen. Im Gegenzug wird in anderen Zeiträumen seltener bzw. weniger und daher kürzer geschlachtet und damit emittiert.

der Jahresstunden) durch die Gesamtzusatzbelastung deutlich weniger als zur Hälfte ausgeschöpft.

Da die Gesamtzusatzbelastung das Irrelevanzkriterium (0,02 bzw. 2 % der Jahresstunden) einhält, ist keine Beurteilung der Gesamtbelastung erforderlich.

Nach Änderung des Tierbestandes des landwirtschaftlichen Betriebs auf 150 Masthähnen und 20 Mastenten sowie unter Berücksichtigung von Geflügelschlachtung sind im Hinblick auf den untersuchten Umfang nach den Kriterien der GIRL bzw. Anhang 7 der TA Luft 2021 erhebliche Belästigungen durch Geruchseinwirkungen im Teilbereich 1 der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung auszuschließen.

## **15. Belange der Wasserwirtschaft**

### **15.1 Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Der Wasserbedarf wird durch stadteigene Brunnen bzw. durch Fremdbezug gedeckt. Die Stadt Kronberg ist mit ihren Stadtteilen Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes „Taunus“.

Die eigentliche Wasserversorgung erfolgt über eine DN 100 Leitung in der Sodener Straße. Die Grundversorgung ist dauerhaft durch mehrere Versorgungsvarianten gesichert. Zwei Brunnen in der Sodener Straße fördern über eine Aufbereitungsanlage kontinuierlich ca. 200.000m<sup>3</sup>/Jahr in die Versorgungszone Oberhöchstadt Tiefzone, was den Geltungsbereich miteinschließt. Die Menge ist durch die in der Höhe erteilten Wasserrechte sichergestellt und wurde in der Vergangenheit annähernd erreicht. Die beiden Brunnen und die dazugehörige Wasseraufbereitungsanlage wurde zum 1.1.2020 vom Eigentümer, dem WBV Taunus, gepachtet. Die 200.000 m<sup>3</sup>/Jahr stehen somit den Stadtwerken uneingeschränkt zu Verfügung.

### **15.2 Wasserbedarfsprognose**

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können im Plangebiet rund 20 Wohneinheiten (WE) entstehen. Auf dieser Grundlage wird der Wasserbedarf für das Plangebiet überschlägig ermittelt. Unter der Annahme von 2,3 Personen/WE und 125 l/Person/Tag ergibt sich ein zusätzlicher Wasserbedarf von rd. 2.280 m<sup>3</sup>/Jahr. Bei der Erweiterung der Gewerbeeinheiten der Metzgerei ergibt sich kein zusätzlicher Wasserbedarf. Somit errechnet sich die Wasserbedarfsprognose errechnet sich somit wie folgt:

Ca. 20 WE	46 EW (2,3 EW / WE)
Anzahl Einwohner	ca. 50 EW
Täglicher Wasserbedarf pro EW (geschätzt 125 l pro Tag)	0,125 m <sup>3</sup> /EW*d
Jährlicher Wasserbedarf (gerundet)	2.280 m <sup>3</sup> /a

Der hochgerechnete Tagesbedarf von prognostizierten 50 Einwohnern liegt bei etwas über 6,2 m<sup>3</sup>/Tag (d). Diese Menge können zukünftig durch die beiden Brunnen in Oberhöchstadt und den der Versorgungszone zugeordneten Hochbehälter 3 pro Jahr problemlos sichergestellt werden.

### **15.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung kann durch die im nahen Umfeld des Geltungsbereichs bestehenden Unterflurhydranten vollständig abgedeckt werden. Diese liefern gemäß der Rohrnetzberechnung über 48m<sup>3</sup>/h Löschwasser über den Zeitraum von mindestens 2 Stunden.

### **15.4 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

## 15.5 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung in der Hauptsache Wohnbebauung das Grundwasser zukünftig beeinträchtigt.

## 15.6 Abwasserbeseitigung

### Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist durch Anschluss an den örtlichen Kanal möglich. Die für das Vorhaben prognostizierten Mengen an Schmutzwasser wurden mit dem Abwasserverband Westerbach abgestimmt. Seitens der Hydraulik des Kanals bzw. der neu aufzunehmenden Mengen an Schmutzwasser konnten ausreichend Kapazitäten prognostiziert werden. Im Hinblick auf die Schmutzfrachtberechnung (SMUSI2015) ist aufgrund der „geringen“ Mengenänderung mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

### Regenwasser

Die anfallende Regenwassermenge der geplanten Neubebauung beträgt insgesamt ca. 18,70 l/s gemäß DIN 1986-100-216-12. Um den örtlichen Mischwasserkanal zu entlasten, soll das anfallende Regenwasser in den verrohrten Hohwiesenbach in der Sodener Straße eingeleitet werden. Um den Abflusswert zu reduzieren, ist eine nach der Zisternensatzung der Stadt Kronberg i.T. entsprechend dimensionierte Zisterne zu errichten. Als Standorte für die zu planende Zisterne sind u.a. Bereiche unter der geplanten Tiefgarage ohne größere Aufwendungen realisierbar.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet nicht möglich, da sich die hier anstehenden Lehme, der stärker verlehnte Taunusschutt und die verlehnten tertiären Sande hierfür nicht eignen.

## 15.7 Oberflächengewässer, Grundwasser und Grundwasserneubildungsrate

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Unmittelbar östlich von Teilbereich 1, verläuft der verrohrte Hohwiesenbach der südlich von Teilbereich 2 wieder zu Tage tritt und in einer Betonrinne verläuft,

Teilbereich 2 des Plangebiets grenzt im Südosten unmittelbar an den Hohwiesenbach und liegt mit seinem südöstlichen Abschnitt in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 WHG.

Derzeit stellt sich der Teilbereich 1 als nahezu vollständig durch Gebäude und Parkierungsflächen überbaute und versiegelte Fläche dar. Der Teilbereich trägt derzeit im Bestand aufgrund der versiegelten Fläche wenig zur Grundwasserneubildungsrate bei.

Teilbereich 2 hingegen ist derzeit unversiegelt. Mit der Planung kommt es in Teilbereich 1 zu keiner Erhöhung der Versiegelung und damit zu keiner Minderung der Grundwasserneubildungsrate. In Teilbereich 2 kommt es zwar auf dem Grundstück zu einer Neuversiegelung, jedoch bleiben Teile des Grundstückes mit Bodenanschluss sodass weiterhin Niederschläge versickern können. Aufgrund der Ausweisung von Wohnbauflächen ist mit keinen negativen Einträgen in das Grundwasser zu rechnen. Durch die geplante Umstrukturierung im Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in Bezug auf das Grundwasser und die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

## 16. Altlasten

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

1	434.006.020-001.040	Limburger Str. 9	Müller, Mietwäscherei
2	434.006.020-001.042	Sodener Str. 2	Kraatz, Verkauf Rep. von Uhren und Schmuck
3	434.006.020-001.017	Sodener Str. 4	Conradi, Wagnerei, die Gebäude wurden ohne Prüfung abgerissen und das Gelände wird als Parkplatz genutzt

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 17. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Gebäude, Kulturdenkmäler oder schützenswerten Anlagen.

## 18. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 18.1 Art der baulichen Nutzung

#### 18.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Teilbereich 2 des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige nicht störende Betriebe.

Die sonst allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind im Teilbereich 2 nicht zulässig, da diese Nutzungen in der vorhandenen und geplanten Bebauungsstruktur nicht denkbar sind und störend wirken würden.

#### 18.1.2 Mischgebiet

Der Teilbereich 1 des Plangebietes wird als „Mischgebiet“ festgesetzt, um hier Bebauungsstrukturen für eine Mischung von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude und sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind lediglich ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Plangebiet einfügen. Dadurch ist eine Steuerung einzelner Nutzungen nach der Funktion und dem Umfang der zuzulassenden Anlagen entsprechend des Charakters des Mischgebiets möglich.

Die sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ganz ausgeschlossen, da sie dem vorhandenen Gebietscharakter im Ortskern von Oberhöchstadt widersprechen.

## **18.2 Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen im Mischgebiet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Da vom landwirtschaftlichen Betrieb in der Sodener Straße 10 und von der Metzgerei Klein unter Beibehaltung des Status Quo Geruchsimmissionen ausgehen, werden folgende Bedingungen für die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen im Mischgebiet festgesetzt:

- Die mit Tierhaltung verbundenen Aktivitäten des landwirtschaftlichen Betriebs Sodener Straße 10 müssen vom derzeitigen Standort verlagert werden, so dass sich dieser nicht mehr in deren Einwirkungsbereich befindet.
- Bzw. durch Verlagerung und rechtsverbindliche Reduktion der am Standort Sodener Straße 10 zulässigen Tierzahl oder gleichwertig wirksame technische Maßnahmen an den Stallanlagen wird die Geruchstundenhäufigkeit innerhalb des ausgewiesenen Mischgebiets durch eine Geruchsimmissionsprognose oder Geruchsimmissionsmessungen (z. B. Geruchsbegehungen) belegt reduziert.
- Der auf die Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen bezogene, maßgebliche Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) (bis 30.11.2021) bzw. des Anhangs 7 der TA Luft 2021 (ab 1.12.2021) für Dorfgebiete (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr von 0,15 bzw. 15 % der Jahresstunden) und der Immissionswerts der GIRL bzw. TA Luft 2021 für Mischgebiete (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr von 0,10 bzw. 10 % der Jahresstunden) durch sonstige anlagenbedingte Geruchsimmissionsbeiträge (hier beispielsweise aus dem Betrieb der angrenzenden Metzgerei Klein) überschreiten in Summe nicht 1,0.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs Sodener Straße 10 sind vertraglich (z. B. durch einen städtebaulichen Vertrag) oder genehmigungsrechtlich abzusichern. Sobald dies erfolgt und sichergestellt ist, dass die Maßnahmen bis zur Nutzungsaufnahme im Mischgebiet umgesetzt sein werden, ist eine Errichtung der baulichen Anlagen im Mischgebiet zulässig.

Die städtebauliche Ordnung kann somit in der Folgenutzung sichergestellt werden. Die gewerblichen Nutzungen, die Nutzungen der Nebenanlagen und der Tiefgaragen sind von der oben genannten Bedingung ausgenommen und somit zulässig.

## **18.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **18.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

#### **Teilbereich 1:**

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 werden die Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO der GRZ und GFZ eingehalten. Durch diese Festsetzungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht, die sich an der Dichte der umliegenden Strukturen orientiert.

Durch die Festsetzung der GRZ I von 0,6 ergibt sich aufgrund der 50%-Regel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und der Kappungsgrenze zunächst, dass eine Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten werden muss. Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch u.a. für erforderliche Stellplätze und deren Zufahrten und Nebenanlagen benötigt. Daher ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese baulichen Anlagen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Kappungsgrenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,9 (GRZ II) zugelassen wird.



Wegen der öffentlichen Nutzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Teilfläche „G“, ist diese bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mit einzubeziehen.

Das Plangebiet befindet sich in gewachsener zentraler Ortskernlage und trägt mit seinen geplanten Nutzungen zur Erhaltung und Entwicklung des Versorgungsbereichs von Oberhöchstadt bei. Mit der Wiedernutzbarmachung mindergenutzter Innenbereichsgrundstücke wird in erster Linie dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Insbesondere sollen auch Wohnungen für Angestellte der Metzgerei entstehen, was entscheidend zur Standortsicherung des Betriebs beiträgt. Daneben werden dem ansässigen mittelständischen Metzgereibetrieb betrieblich notwendige Entwicklungsmöglichkeiten zum Erhalt seiner Versorgerfunktion eingeräumt.

Eine GRZ von 0,9 wird, aufgrund der Schaffung der notwendigen Stellplätze für die Bewohner und die Kunden der Metzgerei in einer Tiefgarage sowie für die betrieblichen Erweiterungen, erforderlich. Die Standortsicherung der Metzgerei und damit die Sicherstellung der Grundversorgungsfunktion von Oberhöchstadt stellt ein Alleistellungsmerkmal des Vorhabens dar.

Die Tiefgaragendachfläche wird mit Erde überdeckt sowie begrünt und bepflanzt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der GRZ nicht zu erwarten. Innerhalb des Teilgebiets 1 kommt es durch die bereits bestehende Versiegelung zu keiner signifikanten Erhöhung der Versiegelungsdichte und damit zu keiner im Vergleich zum Ist-Zustand höheren Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens.

Dem nach § 1a (2) BauGB formulierten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Innenbereichsbebauung Rechnung getragen.

#### **Teilbereich 2:**

Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf, aufgrund der 50%-Regel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen und entsprechende Versiegelungen werden dadurch ausgeschlossen.

### **18.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im Teilbereich 1 wird entlang der Sodener Straße für das Bestandsgebäude und das direkt südlich anschließende Gebäude eine Bebauung mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Westlich schließen sich wie bisher ein- bis zweigeschossige Nebengebäude an. Der südliche L-förmige Baukörper auf dem ehemaligen Kundenparkplatz erhält zwei Vollgeschosse. Das Garagengeschoss und das Dachgeschoss sind keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die geplante Bebauung im Teilbereich 2 orientiert sich an der umgebenden Baustruktur sowie den in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestand.

### **18.3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzten Traufhöhen (beide Teilbereiche) und Firsthöhen (nur Teilbereich 1) orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und ermöglichen eine Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke.

Mit der Regelung, dass die Traufhöhe zur Bestimmung der Bebauungshöhen herangezogen wird, wird eine Definition aus § 6 der Hessischen Bauordnung übernommen. Gemessen wird vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt).

Als weitere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Festsetzung zu den Gebäudehöhen getroffen. Die Begrenzung der Firsthöhe ist notwendig, da alleine durch die

Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Im Teilbereich 1 werden für die dreigeschossigen Gebäude eine Traufhöhe von 214,00 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 217,00 m ü. NHN festgesetzt. Für den zweigeschossigen L-förmigen Baukörper wird eine Traufhöhe von 213,00 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 217,00 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die Straßenhöhe (Kanaldeckel in der Sodener Straße) von 202,88 m ü. NHN ergeben sich eine absolute Traufhöhe von maximal 10,12 m bzw. 11,12 m und eine Firsthöhe von maximal 14,12 m.

Für die ein- bzw. zweigeschossigen hinteren Gebäude der Metzgerei werden entsprechend dem bisherigen Bestand Firsthöhen von 210,00 m bzw. 212,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine um maximal 2,00 m überschritten werden.

Im Teilbereich 2 wird eine Traufhöhe von maximal 7,00 m, bezogen auf die gemittelte Höhe des vorhandenen Geländes entlang der Grundstücksgrenze zum Pfarrer-Müller-Weg, festgesetzt.

#### **18.3.4 Festsetzung der Höhenlage**

Innerhalb der im Teilbereich 1 mit „\*“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (L-förmiger Baukörper und Tiefgaragenfläche) wird die Höhenlage für die baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO (Geländeoberfläche) mit 206,23 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der neu geplanten Gebäude. Dadurch ist gewährleistet, dass das Garagengeschoss unterhalb der definierten Geländeoberfläche liegt und somit kein Vollgeschoss im Sinne der HBO ist. Dadurch gilt das Garagengeschoss planungsrechtlich als „bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche“ und ist bei der Berechnung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauGB der GRZ II zuzurechnen. Für die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen ist dies nicht notwendig, so dass klarstellend als Höhenlage die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt wird.

### **18.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

#### **18.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden im Teilbereich 1 enge überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Baulinien werden im Teilbereich 1 festgesetzt, um die ortstypische, historische Gebäudestellung direkt an der Straßengrenze zu sichern.

Zur Unterbringung von Tiefgaragenflächen und anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche d.h. Keller-, Technik-, Lager-, Kühl- und Produktionsräume sowie Anlagen der Gebäudelüftung sind überbaubare Grundstücksflächen mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt.

Im Teilbereich 2 wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zu den Nachbargrenzen die Grenzabstände nach HBO einhält und im Osten außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Hohwiesenbachs liegt.

Zur Ermöglichung von Außenwohnbereichen und aus Gründen der Energieeffizienz, werden für über die Gebäudeaußenwand hinausragende, notwendige Bauteile Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für deren Errichtung zugelassen.

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen wird jedoch die Tiefe für diese bauliche Anlagen eingeschränkt. Außerdem sind Terrassen und Balkone zur Sodener Straße nicht zulässig.

#### **18.4.2 Bauweise**

Da im Teilbereich 1 die Grenzabstände zu den seitlichen Nachbargrenzen ausreichend durch die überbaubaren Grundstücksflächen definiert sind, kann auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden.

Im Teilbereich 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **18.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Um die charakteristische Struktur der traufständigen Bebauung im Teilbereich 1 und die dieser Bauweise entsprechenden Gebäudestellungen zu sichern, wird die Firstrichtung der Hauptgebäude überwiegend parallel zur Sodener Straße festgesetzt.

Um im südlichen Teil des Teilbereichs 1 auch einen L-förmigen Baukörper und im Teilbereich 2 sowohl eine traufständige als auch eine giebelständige Bebauung zu ermöglichen, werden entsprechende Regelungen getroffen.

#### **18.6 Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und andere unterirdische bauliche Anlagen**

Mit diesen Festsetzungen wird generell geregelt, wo Stellplätze und Garagen zulässig sind. Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Freihaltung zusammenhängender Grundstücksfreiflächen von diesen Anlagen zu gewährleisten und um die städtebauliche Gestalt des Gebietes zu steuern.

Um eine ausreichend große Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, wird eine Fläche für Tiefgaragen „TGa“ festgesetzt und diese somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Neben der Tiefgarage sind auch andere baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, d.h. Keller-, Technik-, Lager-, Kühl- und Produktionsräume sowie Anlagen der Gebäudelüftung in dieser Fläche zulässig. Die Tiefgarage ist zu begrünen und mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen. Siehe hierzu auch Kapitel 19.9.3.

Weiterhin wird festgesetzt, dass oberirdische Garagen und Stellplätze ausschließlich in den mit „Ga“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Aus Gründen des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherheit werden für die Tiefgarage und die Stellplätze im Teilbereich 1 die Ein- und Ausfahrten definiert.

#### **18.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Siehe hierzu Kapitel 9.5.

#### **18.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um wie bisher den Gehweg auf privater Grundstücksfläche nutzen zu können ist die mit „G“ bezeichnete Teilfläche des Baugrundstücks mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Siehe hierzu auch Kapitel 20.10.

## **18.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **18.9.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Teilbereich 1 wird an der Grenze zum Weg Nr. 111 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „A“ festgesetzt. Damit eine dichte Eingrünung als Hecke entstehen kann sind in der Fläche mindestens die zeichnerisch festgesetzten vier Laubbäume und ergänzend heimische Sträucher zu pflanzen.

Im Teilgebiet 2 wird am Hohwiesenbach innerhalb des Gewässerrandstreifens nach Wassergesetz eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „B“ festgesetzt. Die vorhandenen standortgerechten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und können auf die Anpflanzungen angerechnet werden. Der Bereich dient als Lebensraum und Rückzugsort für Tiere sowie als Eingrünung des Grundstücks.

Durch die Vorgabe der Artenliste wird sichergestellt, dass die zu pflanzenden Gehölze als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide dienen können.

### **18.9.2 Grundstücksbepflanzung**

Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung der Grundstücke. Durch die festgesetzten Pflanzdichten und die vorgegebene Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen werden positive Wirkungen für das Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Durch die Vorgabe der Artenliste wird sichergestellt, dass die zu pflanzenden Gehölze als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide dienen können.

### **18.9.3 Begrünung der Tiefgaragenüberdeckung**

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt mit den übrigen Begrünungen dazu bei, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben und den Anteil befestigter Flächen zu begrenzen.

Mit der Festsetzung einer Aufbauhöhe von mindestens 60 cm und einem Mindestanteil von Baum- und Strauchpflanzungen werden die Voraussetzungen geschaffen, die mit einer Tiefgarage unterbauten Grundstücksflächen in die Vegetationsflächen einzubeziehen und mit einer ökologisch und gestalterisch wirksamen Vegetation zu versehen.

### **18.9.4 Fassadenbegrünung**

Begrünte Fassaden übernehmen zusammen mit begrünten Dächern in Siedlungsgebieten sogenannte Trittsteinfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt. Zudem haben sie eine regulierende Wirkung auf das Stadtklima durch Beschattung, Verdunstung und Erhöhung der Schadstoffabsorption. Die Maßnahmen sind somit zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich vorhandenen und beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt. Gleichzeitig wirken sich Fassadenbegrünungen positiv auf das Ortsbild aus.

Um die o.g. Funktionen der Fassadenbegrünung auch dauerhaft sicherzustellen werden die Pflanzdichten und Auswahl der Fassadenteile vorgegeben. Aus technischen Gründen und um die Belichtung sicherzustellen sind Fenster- und Terrassenflächen von der Begrünung ausgenommen.

Durch die Vorgabe der Artenliste wird sichergestellt, dass die zu pflanzenden Gehölze als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide dienen können.

## **18.10 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen**

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von Baumstreifen oder Pflanzstreifen soll sicherstellen, dass anzupflanzenden Laubbäume gut anwachsen und dauerhaft erhalten und gepflegt werden können. Dies ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten und der Förderung der Bodenlebewesen sowie als Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt dienen können.

### **18.11 Erhaltung von Bäumen**

Durch die Festsetzung des zu erhaltenden Baums im Teilbereich 2 werden positive Wirkungen für den Boden, das Wasser, das Klima und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

## **19. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **19.1 Dachform und -eindeckungen sowie Dachüberstände**

Im Plangebiet sind, entsprechend dem Charakter und der bestehenden Bebauung, entlang der Erschließungsstraßen nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von zwischen 35° und 50° zulässig. Darüber hinaus ist auch ein ortstypisches Krüppelwalmdach zulässig.

Zur Sicherung einer harmonischen und ortsbildtypischen Dachlandschaft wird die zur Verfügung stehende Material- und Farbpalette der Dachdeckung eingeschränkt. Die Deckung geneigter Dächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis braun oder anthrazit auszuführen. Unzulässig sind grelle und glänzende bzw. reflektierende Farben.

Zusätzlich werden aus gestalterischen Gründen Angaben zu zulässigen Dachüberständen gemacht.

### **19.2 Dachaufbauten und –einschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel**

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sollen sich in Proportion und Umfang der Dachfläche unterordnen. Aus diesem Grund werden Dachaufbauten nur als Einzelgauben/ Einzeleinschnitte zugelassen. Gaubenbänder sowie Dacheinschnitte zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Es wird festgelegt, dass auf einer Dachfläche nur jeweils eine Gaubenform zur Ausführung kommen darf. Die Gesamtbreite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln, Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten einer Fassade darf maximal 50% der Trauflänge betragen.

Dacheinschnitte sowie Zwerchhäuser/Zwerchgiebel werden entlang der Sodener Straße und dem Pfarrer-Müller-Weg nicht zugelassen, da sie in der näheren Umgebung untypisch sind.

### **19.3 Solaranlagen, Antennen und Satellitenempfangseinrichtungen**

Zur Sicherung des historischen Ortsbildes wird festgesetzt, dass Anlagen zur Solarenergiegewinnung parallel zur Traufe auszurichten und in der gleichen Neigung des Hauptdaches anzubringen sind.

Außerdem werden Antennen und Satellitenempfangseinrichtungen entlang der Sodener Straße und dem Pfarrer-Müller-Weg nicht zugelassen.

### **19.4 Fassaden**

Die Häuserfassaden mit ihren Wandflächen und der zugehörigen Farbgebung sind neben der Dachlandschaft die prägenden Elemente des Ortsbildes. Hier ist besondere Sorgfalt in Planung und Ausführung erforderlich.

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude ist ausschließlich helle (gebrochenes weiß bzw. hell getönt) oder erdfarbene Farbgebung zulässig, da dies die vorherrschende Farbgebung der Putzflächen der Gebäude ist. Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie

Nebenanlagen und in Teilbereich 1 auch die Erdgeschosszone können eine andere Materialgestaltung erhalten. Fensterrahmen, Balkongitter/Absturzsicherungen sowie Garagentore/Rolltore müssen jedoch eine einheitliche, gleiche Farbe haben.

Die Verwendung von Vorsatzschalen aus Ziegelsichtmauerwerk, Verblender (Riemchen), keramischen Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstlichen Materialnachbildungen, sonstigen glänzenden Materialien und Beschichtungen werden ausgeschlossen.

### **19.5 Gestaltung der Standflächen von Abfallbehältnissen**

Für die auf den Freiflächen der Baugrundstücke unterzubringenden Mülltonnen und Müllbehälter ist es aus Gründen des Ortsbildes erforderlich, ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben zu treffen.

### **19.6 Gestaltung von Einfriedungen**

Um das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen auszuschließen werden Material und Art der Ausführung von Einfriedungen vorgegeben. Die Festsetzung von offenen Einfriedungen oder heimische Hecken gewährleisten einen offenen Charakter im Plangebiet.

Aus diesem Grund sind im Teilbereich 1 auch Einfriedungen entlang der Sodener Straße (ausgenommen Stichweg Sodener Straße) unzulässig.

Um die Wanderwege von Kleintieren (z.B. Igel) zu gewährleisten, sind Zäune mit einem Bodenabstand herzustellen.

### **19.7 Beleuchtungen**

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna werden für die Außenbeleuchtung niedrige Farbtemperaturen zwischen 1.500 und max. 2.800 Kelvin (K) festgelegt. Empfohlen wird für die Beleuchtung von Zufahrten und Wegen eine Farbtemperatur von ca. 1.750 K („amber“). Das emittieren des künstlich eingebrachten Lichts nach unten verhindert eine ungewollte Streuung von Licht und mindert die „Lichtverschmutzungseffekte“, was auch dazu führt weniger Insekten ungewollt anzulocken bzw. zu irritieren.

### **19.8 Markisen**

Vorkragende Elemente, wie Markisen können das Bild einer Fassade und damit auch eines Straßenzuges beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind im Teilbereich 1 bewegliche Markisen über den Öffnungen der gewerblich genutzten Erdgeschosszone nur gestattet, wenn eine Auskragung in den lichten Fahrbahnbereich der Straßen ausgeschlossen werden kann.

Bewegliche Sonnenschutzmarkisen über Balkonen und Terrassen werden generell zugelassen. Alle Markisen eines Gebäudes müssen jedoch dieselbe Farbe und Form haben und sind aus Materialien mit matter Oberfläche herzustellen.

### **19.9 Werbeanlagen**

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen soll gewährleistet werden, dass sowohl die Belange der Wirtschaft ausreichend berücksichtigt werden als auch Werbeanlagen gestalterisch nicht dem Ziel der Schaffung einer attraktiven Ortsmitte entgegenstehen.

Es wird zunächst vorgegeben, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind, also an dem Gebäude oder Gebäudeteil, in dem das zugehörige Gewerbe untergebracht ist. Außerdem werden Einschränkungen zur Anzahl, Größe, Ausführung, Anbringung und Beleuchtung von Werbeanlagen gemacht.

So sind blinkende, bewegte oder farblich wechselnde Lichter sowie Laufschriften, Lichtprojektionen und Bildschirmwerbungen ausgeschlossen, um die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung und die nach Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Wohnnutzung vor Lichtimmissionen zu schützen. Die Festsetzung zur zulässigen Höhe der Anbringung

von Werbeanlagen dient dazu, die Werbeanlagen auf den von Fußgängern wahrnehmbaren Raum zu beschränken. Die Beschränkung der Fläche von Werbung auf Schaufenstern soll zur Attraktivität der Schaufensterflächen im Erdgeschoss beitragen und verhindern, dass sich Nutzungen nur nach innen orientieren und sich vom öffentlichen Raum abschotten.

Bannerwerbung und Werbefahnen werden zum Schutz des Ortsbilds ausgeschlossen. Beleuchtungen von Werbeanlagen in den Nachstunden werden, um Störungen der Nachtruhe auszuschließen, nicht zugelassen.

### **19.10 Gestaltung von Freiflächen**

Da die als Teilfläche „G“ gekennzeichnete Fläche wie bisher als öffentlich nutzbarer Gehweg auf privater Grundstücksfläche genutzt werden soll, ist sie in Materialität und Gestaltung am angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum anzupassen.

### **19.11 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Abstellplätze für Fahrräder**

In § 52 Abs. 5 Satz 4 HBO ist folgendes geregelt: *„Ist durch Satzung der Gemeinde keine abweichende Regelung getroffen, müssen notwendige Abstellplätze in Gestaltung, Größe und Zahl einer Rechtsverordnung nach § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 entsprechen.“* Eine solche Rechtsverordnung liegt mit der Fahrradabstellplatzverordnung vom 14. Mai 2020 vor.

Der Bebauungsplan sieht abweichend von der Fahrradabstellplatzverordnung je Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze vor, da die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg bis dato keine Aussage hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze trifft. Weiterhin sind 75% der Abstellplätze für Fahrräder in abschließbaren Garagen, Tiefgaragen oder Fahrradgaragen unterzubringen. Gründe hierfür sind u. a. die Diebstahlsicherung der Fahrräder, die Sicherstellung eines geordneten Erscheinungsbilds der Grundstücke und des Stadtraums sowie das Vermeiden von zusätzlicher Flächenversiegelung durch Abstellplätze.

Im Übrigen gelten die Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahradabstellplatzverordnung) vom 14. Mai 2020.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anwendung der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg i. Ts. entsprechend § 52 der Hessischen Bauordnung bis zu 25% der erforderlichen Pkw- Stellplätze durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden können.

## **20. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**

### **20.1 Überschwemmungsgebiet**

Der Teilbereich 2 liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet des Hohwiesenbachs.

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn sämtliche Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Nr. 1 erfüllt werden oder die nachteiligen Auswirkungen gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 2 durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen werden auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft geprüft.

### **20.2 Trinkwasserschutz/ Heilquellenschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-071) für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I und II Kronberg-Oberhöchstadt. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Ebenso liegt es im Heilquellenschutzgebiet Zone D (Theodorus-Quelle). Die entsprechenden Auflagen und Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

## 21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

### Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird die Verdichtung eines gemischt genutzten Grundstücks (Teilbereich 1) und eines ehemaligen Spielplatzgrundstücks (Teilbereich 2) ermöglicht.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Ortskern von Oberhöchstadt einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die bestehende Bebauung und Versiegelung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen,
- Grundstücksbepflanzung, Tiefgaragenbegrünung, Fassadenbegrünung,
- Artenschutzmaßnahmen,
- Gestalterische Festsetzungen.

### Ausgleich

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## 22. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## 23. Planungsstatistik

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>2.652 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet - MI	2.287 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet - WA	365 m <sup>2</sup>

## 24. Anlagenverzeichnis

- Artenschutzgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2018)
- Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 18-2821/1 (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 12.07.2019)
- Immissionsprognose Gerüche Bericht Nr. M126181/01 (Müller-BBM, Frankfurt, 04.05.2017)
- Stellungnahme zu Anhaltspunkten für Beurteilung im Einzelfall, einschließlich Ergänzungen im Hinblick auf etwaige Vorbelastungen (Müller-BBM Bericht Nr. MI 49917/02 vom 11. September 2019)



- Stellungnahme zu der geänderten Immissionssituation (Müller-BBM Bericht Nr. MI 165289/01 vom Oktober 2021)
- Immissionsprognose Gerüche – Bestandsänderung Tierhaltung landwirtschaftlicher Betrieb Sodener Straße 10 (Müller-BBM Bericht Nr. MI 165289/02 vom August 2022)

Kronberg im Taunus, den 30.11.2022  
Der Magistrat

gez.  
Robert Siedler  
Erster Stadtrat